C:\Users\Pavel\AppData\Local\Temp\Rar$DIa0.547\media\image1.jpeg

***Слепенок Юлия Николаевна***

**СЕРВИТУТНОЕ ПРАВО: ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ И ПРОБЛЕМЫ ЗАЩИТЫ**

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

Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук

Москва — 2015

Работа выполнена в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образова­ния «Российская правовая академия Министерства юстиции Россий­ской Федерации».

**Научный руководитель:**

**Официальные оппоненты:**

доктор юридических наук, профессор Щенникова Лариса Владимировна

Слесарев Владимир Львович, доктор юридических наук, профессор, ФГБОУ ВПО «Московский государ­ственный юридический университет имени О. Е. Кутафина (МГЮА)», заве­дующий кафедрой гражданского права

Лужина Александа Николаевна, кандидат юридических наук, доцент, ФГБОУ ВО «Российский государ­ственный университет правосудия», доцент кафедры гражданского права

**Ведущая организация:**

ФГБОУ ВПО «Пермский государст­венный национальный исследователь­ский университет»

Защита диссертации состоится 23 апреля 2015 года в 14"" часов на заседании диссертационного совета Д 229.001.01, созданного на базе ФГБОУ ВПО «Российская правовая академия Министерства юс­тиции Российской Федерации», по адресу: 117638, г. Москва, ул. Азов­ская, д. 2, корп. 1, зал заседаний диссертационного совета.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке и на офици­альном сайте ФГБОУ ВПО «Российская правовая академия Министер­ства юстиции Российской Федерации» <http://rpa-mu.ru/>.

Автореферат разослан « » 20 года.



Ученый секретарь диссертационного совета

кандидат юридических наук, доцент 3. В. Каменева

**ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ**

**Актуальность темы исследования.** Современная отечественная цивилистика переживает активное возрождение сервитутного права (сервитутов), так как законодательство советского периода, заморозив оборот недвижимости, лишило вещное и, соответственно, сервитутное право признания и развития за нецелесообразностью. Легализация в России прав частной собственности на недвижимость и постепенное вовлечение недвижимого имущества в гражданский оборот стали при­чиной усложнения и видоизменения структуры сервитутного права в существующей системе вещных прав. По этой причине актуальность исследования сервитутных правоотношений становится все важнее, а вопросы сервитутного права обсуждаются цивилистами. Несмотря на наличие интереса к сервитутному праву со стороны ученых, на теоре­тическом уровне до настоящего времени не сложилось унифицирован­ного понимания сервитутов. Кроме того, не были обоснованы способы установления и защиты сервитутов, что стало причиной сложностей в правоприменительной практике. Тот факт, что сервитутное право недостаточно развито в отечественном законодательстве (и в системе вещных прав в том числе), стал одним из оснований проведения мо­дернизации гражданского законодательства. На восполнение пробелов в законодательстве направлены нормы проекта федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Также для восполнения пробелов был принят Федеральный закон от 30.12.2012 № 302-ФЭ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», иные федеральные законы, нормы которых вносили изменения в отдельные части ГК. Цель их, согласно Концепции развития гражданского законодательст­ва, одобренной решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009, — формирование полноценной системы ограниченных вещных прав, ко­торая максимально могла бы удовлетворить потребности всех участни­ков гражданского оборота, также основанном на вещном праве (мак­симально защищенном и стабильном режиме пользования чужим имуществом).

Юридическая наука должна уделять внимание поискам таких гражданско-правовых конструкций, которые способны обеспечить реа­лизацию имущественных интересов у собственников и других владель­цев объединенных земельных участков. Договор не только является индивидуальным регулятором правоотношений между собственниками господствующего и служащего недвижимого имущества, но и высту­пает в качестве одного из оснований установления сервитута. Стоит сказать, что на практике договор сегодня не получает должного рас­пространения, несмотря на наличие возрастающего интереса к серви­тутам в целом. На данный момент не созданы правовые средства для регулирования договоров о сервитутах, в науке не выработаны единые подходы к разрешению связанных с данными правоотношениями про­блем, что отражается на качестве законотворческой деятельности. Сер- витутное право не будет существовать без эффективно работающей системы частноправового регулирования. Понимание сущности серви­тута и сервитутного права даст возможность рекомендовать опреде­ленные способы защиты для них. Решить указанные проблемы можно только посредством подробного практического анализа и тщательного теоретического осмысления законодательства.

Таким образом, исследование гражданско-правового регулиро­вания в области сервитутного права в России продолжает оставаться актуальным и значимым.

Степень разработанности темы. Проблематика данного диссер­тационного исследования базируется на работах ученых разных историче­ских периодов и направлений цивилистической науки. Особенный инте­рес представляет отечественная дореволюционная цивилистика, которая не утратила своего значения в сфере сервитутного права. Теория серви­тутного права разрабатывалась такими видными цивилистами того време­ни, как Е. В. Васьковский, Ю. С. Гамбаров, И. Горонович, К. Д. Кавелин, Д. И. Мейер, К. П. Победоносцев, И. А. Покровский, В. И. Синайский, В. М. Хвостов, Г. Ф. Шершеневич. Свой вклад в создание концепции до­говорной природы сервигутных правоотношений внесли труды класси­ков юридической науки, среди которых стоит отметить работы Г. Дернбурга и Ф. К. фон Савиньи. Закрепление в ГК положений о сер­витутах и распространение этого института в отраслевом законодатель­стве стало причиной обращения современной юридической науки к этому вопросу. Большое значение имеют теоретические исследова­ния М. М. Агаркова, М. И. Брагинского, В. В. Витрянского, И. А. Емелькиной, В. П. Камышанского, А. В. Копылова, М. Н. Малеиной, Е. А. Суханова, Ю. К. Толстого, Р. О. Халфиной, JI. В. Щенниковой и др. Внимание практических работников и ученых сосредоточено на пробле­мах реализации прав ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом в отдельных областях частноправовых отношений. Эго зе­мельные сервитуты, теория которых была рассмотрена в работах Ю. А. Гартиной, А. В. Калиничева, Ю. В. Тимониной. Проблемы сер­витутов коммуникаций рассматривали Г. А. Волкова, А. К. Голиченков, Д. А. Монахов, А. Мосенков, А. П. Сергеев. Проблемы природно-ресурсных сервитутов нашли отражение в работах И. Б. Калинина, К. Н. Нарозникова,

Н. С. Филимонова. Проблемы сервитутов в 1990-х и начале 2000-х гг. стали предметом диссертационных исследований. В это время были созданы ра­боты Т. В. Дерюгиной «Гражданско-правовое регулирование института сервитута в России», А. А. Бирюкова «Сервитуты в российском граждан­ском законодательстве», А. Г. Остапенко «Правовое регулирование отно­шений мслсду соседями, имеющими общие границы, посредством сервиту­тов». Они положили начало современному периоду в развитии теории сер­витутного права.

По ряду обстоятельств субъективного и объективного характера вопросы сервитутного права, раскрытия его сущности с позиции цело­стной концепции не разрешены до настоящего времени. Вещная при­рода сервитутов не всегда осознается учеными четко. Кроме этого, не выстроена до конца система сервитутов, которая основывается на за­крытом их перечне *(numerus clausus).*

Целью диссертационного исследования выступает выявление противоречий в современных подходах к понятию сервитута, серви­тутного права, места сервитутного права в системе ограниченных вещ­ных прав, оснований возникновения и классификации, основных про­блем, возникающих при защите прав участников сервитутных отноше­ний, и выработка предложений по дальнейшему совершенствованию российского гражданского законодательства в области сервитутных прав путем всестороннего комплексного изучения и анализа норм, об­разующих институт сервитута. Указанная цель диссертационного ис­следования требует решения конкретных задач:

* дать понятие и раскрыть сущность сервитутного права на ос­нове анализа современных подходов к определению категорий «серви­тут» и «сервитутное право» как разновидности субъективного права;
* определить место сервитутного права в системе ограниченных вещных прав, исходя из истории развития данного гражданско- правового института и положений доктрины;
* провести классификацию сервитутных прав по различным ос­нованиям;
* выявить основания возникновения сервитутных прав и опреде­лить их влияние на модель правового регулирования отдельных серви­тутных правоотношений;
* сформулировать предложения по совершенствованию спосо­бов защиты прав субъектов сервитутных отношений на основании вы­явленных проблем защиты данных прав, существующих в практике применения действующего законодательства;

- выработать предложения по совершенствованию гражданского законодательства и судебной практики по теме диссертационного ис­следования.

Объектом исследования являются урегулированные нормами права отношения, возникающие при установлении, осуществлении и прекращении права ограниченного пользования чужой недвижимой вещью (сервитутные правоотношения).

Предметом исследования являются нормы гражданского зако­нодательства, регулирующие отношения по установлению, изменению и прекращению сервитутных прав на объекты недвижимости, а также научные исследования данной проблемы и судебная практика по во­просам применения законодательства, направленного на регулирова­ние указанных отношений.

Методологическая основа исследования представлена сово­купностью научных приемов и методов исследования явлений и про­цессов. Были использованы такие общие методы научного познания, как анализ, синтез, аналогия, индукция, дедукция, абстрагирование, восхождение от абстрактного к конкретному, а также специальные ме­тоды исследования: исторический, системно-структурный, формально­логический, технико-юридический, сравнительно-правовой.

Теоретическая основа исследования базируется на научных тру­дах дореволюционных авторов: Е. В. Васьковского, И. Гороновича,

Г. Дернбурга, С. А. Муромцева, К. П. Победоносцева, И. А. Покровского, В. И. Синайского, В. М. Хвостова, Г. Ф. Шершеневича. В ходе исследова­ния также использовались труды советских и современных ученых по проблемам, связанным с сервитутами, вещными правами и их защитой, договорным регулированием общественных отношений: М. М. Агар­кова, М. И. Брагинского, В. В. Витрянского, Д. М. Генкина, В. В. Гущина, Д. В. Долсдсва. О. С. Иоффе, В. П. Камышанского, А. В. Копылова, О. Г. Jlo- мидзе, Е. А. Малеиной, А. В. Масляева, В. П. Мозолина, К. И. Скловского, Е. А. Суханова, Ю. К. Толстого, Е. А. Флейшиц, Р. О. Халфиной, Е. А. Чеф- рановой, JI. В. Щенниковой, и др.

Нормативную и эмпирическую основу исследования состави­ли нормативные правовые акты дореволюционного и советского пе­риодов, действующее законодательство РФ, материалы современной гражданско-правовой практики, в том числе судебной.

Научная новизна исследования заключается в том, что на осно­ве изучения положений нормативных правовых актов, материалов су­дебной практики и доктрины гражданского права в области регулиро­вания отношений, возникающих при осуществлении ограниченного использования чужого недвижимого имущества, в работе сформирова­но целостное теоретико-правовое воззрение о сервитутном праве как субъективном праве, основаниях возникновения, особенностях регули­рования и проблемах защиты данного права. В рамках исследования диссертантом:

* внесены уточнения в юридические термины, раскрывающие содержание и особенности сервитутного права как разновидности вещных прав субъекта (в частности, представлены авторские опреде­ления категорий «сервитут», «сервитутное право»);
* проведен анализ оснований для классификации сервитутных прав;
* обоснована роль гражда не ко - пра во во го договора как основно­го регулятора сервитутных правоотношений;
* дано авторское определение, выявлено содержание и сущест­венные условия договора о сервитуте;
* определен специальный перечень способов защиты сервитут­ных прав путем выделения таких способов защиты, как: признание права ограниченного пользования чужим объектом недвижимости, уточнение условий установления сервитута;
* внесено и обосновано предложение о введении в российское законодательство конфессорного иска как специального способа защи­ты сервитутного права.

Полученные диссертантом в ходе исследования результаты яв­ляются самостоятельными, новыми и предлагаются к защите впервые. В развитие изложенного научная новизна исследования выражается и конкретизируется в следующих основных положениях, выносимых на защиту:

1. Опираясь на существующие в доктрине и законодательстве определения сервитута, диссертант предлагает: уйти от отнесения сер­витутных прав только к вещным правам на землю (ст. 274 ГК); считать, что субъектами сервитутных правоотношений выступают собственник и сервитуарий (собственник или лицо, владеющее на ином вещном праве), а объектом обременения — не только земельный участок, но здание, строение или сооружение, незавершенное строительство, кото­рый должен быть соседним (или соседним с соседним), также обяза­тельным условием установления сервитута должна стать невозможность без установления такого ограничения использовать объект недвижимо­сти по назначению. Диссертантом сформулировано следующее опреде­ление сервитута: «Сервитут — право ограниченного пользования чужой недвижимостью, принадлежащее собственнику (или лицу, владеюще­му на ином вещном праве) земельным участком, зданием, строением или сооружением (господствующая вещь), в рамках которого данное лицо вправе требовать от собственника соседнего (или соседнего

с соседним) земельного участка, здания, строения или сооружения, в том числе незавершенного строительства (служащая вещь) предос­тавления ему возможности ограниченного использования земельного участка, здания, строения или сооружения, если использование зе­мельного участка, здания, строения или сооружения по назначению невозможно без установления такого ограничения».

1. Невозможность использования определенного объекта недви­жимости без установления ограничения пользования чужой недвижи­мостью у собственника или лица, владеющего на ином вещном праве данным объектом, влечет возникновение у данного лица субъективно­го права требовать установления такого ограничения использования земельного участка, здания, строения или сооружения. Диссертант предлагает именовать такое право сервитутным и определить его как субъективное право — в виде меры дозволенного поведения субъекта сервитутного отношения (собственника или лица, владеющего на ином вещном праве соседним (или соседнего с соседним) земельным участ­ком, зданием, строением или сооружением), направленного на возник­новение и реализацию права ограниченного пользования определен­ным образом чужим земельным участком, зданием, строением или со­оружением, которое он обязан осуществлять, не нарушая при этом прав и законных интересов собственника соседнего земельного участ­ка, здания, строения или сооружения, а также иных участников серви- тутных отношений (землеобладателей).
2. Исходя из сущности сервитутного права автором предлагается классифицировать виды сервитутных прав по нескольким критериям, а именно: 1) в зависимости от момента установления сервитута серви- тутное право может быть: а) сервитутное право как требование уста­новления права ограниченного пользования чужой недвижимостью (чужим земельным участком, зданием, строением или сооружением); б) сервитутное право как требование реализации права ограниченного пользования определенным образом чужим земельным участком, зда­нием, строением или сооружением); 2) в зависимости от оснований возникновения сервитутное право может быть: а) законным (в случаях, строго предусмотренных законом), б) добровольным (договорным, когда стороны добровольно берут на себя обязательства по установле­нию ограничения пользования определенным объектом недвижимости, а также определению основных условий такого использования путем заключения договора, в том числе и предварительного), в) судебным (на основании судебного решения). Данное основание применимо в основном для классификации сервитутного права, направленного на установление права ограниченного пользования чужой недвижимо­стью; 3) сервитутное право как право требования реализации права ограниченного пользования определенным образом чужим земельным участком, зданием, строением или сооружением может классифициро­ваться в зависимости от содержания частноправового интереса лица, обладающего сервитутным правом, который удовлетворяется и ради которого устанавливается конкретный сервитут, состоящий в характе­ре пользования чужим объектом. При этом должны быть четко опреде­лены условия реализации права ограниченного использования чужого объекта недвижимости. Сервитутное право могло бы классифициро­ваться: а) как право прохода или проезда; б) право размещения и об­служивания объектов, в том числе как на земельном участке, так и под его поверхностью; в) право проведения определенных видов работ.
3. Поскольку одним из оснований возникновения сервитутного права выступает договор, а законодательство предусматривает конст­рукцию предварительного договора, для наиболее полного и всесто­роннего регулирования сервитутных отношений диссертант считает возможным, а в необходимых случаях и необходимым, использование конструкции предварительного договора для возникновения сервитут­ного права. В таком договоре стороны возьмут на себя обязанность заключить соглашение об установлении сервитута в будущем, а также определят его существенные условия. Так, например, основной дого­вор может быть заключен по истечении определенного количества дней после регистрации права собственности на имя нового собствен­ника. Однако это требует внесения изменений в ст. 429 ГК путем ее изложения в следующей редакции «1. По предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче (предос­тавлении) имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором».
4. В силу ныне действующего ГК сервитут (сервитутное право) может возникнуть лишь по двум основаниям: 1) соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседне­го участка; 2) судебному решению в случае недостижения указанными лицами соглашения. Учитывая то обстоятельство, что гражданское законодательство предусматривает возможность возникновения прав не только из договоров, но и из односторонних сделок, диссертант предлагает наряду с договором как наиболее распространенной фор­мой закрепить завещательный отказ (легат) в перечне оснований воз­никновения сервитутного права (и, соответственно, сервитута).
5. Поскольку гражданское законодательство в ряде оснований воз­никновения сервитутного права (сервитута) предусматривает соглашение ме5вду лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка, однако не дефиницирует такой договор, не уделяет достаточно внимания определению основных элементов данной право­вой конструкции, диссертант в ходе анализа норм гражданского зако­нодательства и имеющихся в науке определений договорной конструк­ции сервитута предлагает именовать данный договор именно как дого­вор о сервитуте, так как он содержит правила не только установления, но и пользования чужой недвижимостью. Предлагается определить договор о сервитуте как соглашение, по которому собственник недви­жимости, в том числе собственник соседнего земельного участка, а в необходимых случаях собственник другого (соседнего с соседним) земельного участка (собственник) обязуется предоставить возможность ограниченного использования земельного участка или другой недвижи­мости, принадлежащей ему на вещном праве в определенном объеме правомочий, другому лицу или воздержаться от действий определенного рода в интересах данного лица, требующего установления сервитута (собственника недвижимого имущества или титульного владельца) на любом ином вещном праве (сервитуария) безвозмездно или за плату.
6. Государственная регистрация ограниченных вещных прав как юридический акт, которым государство признает возникновение огра­ничений (обременений), имеет существенное значение, поскольку про­исходит регистрация самого права. Так как практика показывает низ­кую заинтересованность участников сервитутных правоотношений в регистрации сервитутного права и встречаются случаи уклонения собственника служащей вещи от регистрации данного ограничения своего права, а пользователь сервитута при отсутствии соглашения такого права по действующему законодательству не имеет, диссертант предлагает дополнить норму п. 1 ст. 27 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недви­жимое имущество и сделок с ним» правилом о том, что при установле­нии сервитута решением суда подавать заявление для регистрации со­ответствующего права может как собственник недвижимого имущест­ва, так и лицо, в пользу которого установлен сервитут. Также необходимо законодательное закрепление обязательной нотариальной формы договора о сервитуте, что обеспечит четкое определение пред­мета договора, все необходимые элементы договорного обязательства и выступит своего рода гарантом соблюдения требований о государст­венной регистрации данного вида ограниченного вещного права. Ука­занные мероприятия позволят обеспечить исполнение требования о государственной регистрации и исключат возможность уклонения субъектов сервитутных правоотношений от соблюдения такого юриди­ческого акта, как государственная регистрация.
7. Предлагается дополнить основания прекращения сервитута (сервитутного права) в одностороннем порядке введением в россий­ское законодательство основания прекращения сервитутного права (сервитута) вследствие стойкого отсутствия интереса (потребности) сервитуария к использованию чужого имущества и, соответственно, к реализации сервитутного права и установить так называемый срок неиспользования сервитута, равный трем годам.
8. Сервитутные права могут защищаться как вещно-правовыми, так и обязательственно-правовыми способами защиты. С целью со­вершенствования способов защиты сервитутных прав и для устранения разногласий при установлении сервитута диссертантом обосновывает­ся необходимость дифференциации иска о признании права ограни­ченного пользования чужим земельным участком, предъявляемого для подтверждения факта принадлежности вещного права, и иска об уточ­нении условий установления сервитута, предъявляемого одной из сто­рон сервитутного правоотношения.
9. Анализ положений действующего законодательства в сфере защиты сервитутного права показал, что существуют недоработки, не определен конкретный порядок и способ защиты нарушенного серви­тутного права, непосредственно возникающего у сервитуария. Соглас­но ст. 305 ГК права, предусмотренные ст. 301-304 ГК, принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом. Однако сервитуарий не является владельцем и, следова­тельно, при защите прав сервитуария невозможно применение ни нега­торного, ни виндикационного исков. Поэтому автором обосновывается необходимость введения в российское законодательство в качестве иска, посредством которого защищалось бы сервитутное право, когда оно нарушено другим лицом, конфессорного иска как специального способа защиты сервитутного права.
10. Нормы о сервитутах, кроме гражданского законодательства, присутствуют в других кодексах и нормативных актах, в частности в ЗК, ЛК, ВК, Градостроительном кодексе, что вносит неопределенность в общую систему сервитутного права и порождает множество коллизий и противоречий в вопросах установления и регулирования сервитутных прав. Исходя из того что сервитут является частноправовым институтом, сервитутное право — правом конкретного субъекта, а вышеперечислен­ные акты включают в себя нормы публичного права (земельного, при­родно-ресурсного, административного) и лишены гражданско-правовой природы, диссертант предлагает исключить нормы о сервитутах и сер- витутном праве из других нормативных правовых актов, оставив право на закрепление основных положений о сервитутном праве и сервитутах только в нормах ГК.

Теоретическая и практическая значимость исследования.

Диссертационное исследование представляет собой комплексное изу­чение сервитутного права как юридической конструкции, являющейся разновидностью вещных прав, отвечающей основным родовым харак­теристикам, а также средств его защиты. Теоретические и практиче­ские выводы, сделанные в ходе исследования, могут стать основой для последующих научных изысканий в области права, а также могут быть востребованы для дальнейшего совершенствования нормативных пра­вовых актов, регулирующих отношения в области сервитутного права.

Апробация результатов исследования. Диссертация обсужде­на на заседании кафедры предпринимательского права, гражданского и арбитражного процесса Российской правовой академии Министерст­ва юстиции Российской Федерации, где проведено ее рецензирование. Основные положения и выводы диссертационного исследования изло­жены в 25 опубликованных работах, в том числе в трех статьях в изда­ниях, рекомендованных ВАК Минобрнауки России для опубликования результатов диссертационного исследования. Отдельные аспекты дис­сертационного исследования нашли отражение в публикациях автора в сборниках научных работ, а также в выступлениях и докладах на ме­ждународных научно-практических конференциях «Государственность и право славянских народов в условиях глобализации» (Ростов-на- Дону, 27-28 февраля 2009 г.), «Современные проблемы и пути их ре­шения в науке, транспорте, производстве и образовании» (Одесса, 20- 27 декабря 2010 г.), «Тенденции и перспективы развития современного научного знания» (Москва, 9-10 октября 2012 г.), «Тенденции и перспективы развития современного научного знания» (Москва, 29 мар­та 2013 г.), «Научные исследования и их практическое применение. Совре­менное состояние и пути развития — 2012» (Одесса, 2-12 октября 2012 г.), «Современные направления теоретических и прикладных исследований — 2014» (Одесса, 18-30 марта 2014 г.). Некоторые разделы диссертационного исследования апробированы автором в учебно-методической работе, в частности при изложении студентам курса «Гражданское право» в Ин­ституте сервиса, туризма и дизайна ФГАОУ ВПО «Северо-Кавказский федеральный университет» (филиал) в г. Пятигорске.

Структура диссертации обусловлена целями и задачами иссле­дования и состоит из введения, трех глав, которые включают шесть параграфов, а также заключения и библиографического списка.

**ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ**

Во **введении** обосновывается актуальность темы исследования, демонстрируется степень ее разработанности, формулируются цели и за­дачи, объект и предмет исследования, определяется методологическая, теоретическая, нормативная и эмпирическая основа работы, формулиру­ются основные положения, выносимые на защиту, приводятся данные об апробации результатов исследования, определяется структура работы.

**Глава первая** «Понятие сервитутного права и его место в сис­теме ограниченных вещных прав» состоит из двух параграфов, направ­ленных на решение следующих задач: обосновать необходимость чет­кого определения понятия сервитутного права как субъективного пра­ва, а также уяснить место сервитута и сервитутного права в системе ограниченных вещных прав.

В **первом параграфе** «Понятие сервитутного права в истории цивилистики и современной доктрине» рассматривается развитие сер­витутного права как субъективного права, его особенности в цивили­стике Древнего Рима и гражданском праве России, даются его основ­ные характеристики, обозначаются проблемы, существующие в совре­менной гражда не ко - пра во во й системе РФ. Изучение сервитутного права приводит к выводу о том, что установленные римским правом нормы стали основой формирования разновидностей вещных прав, которые называются правами на чужие вещи и относятся к категории ограниченных вещных прав. В российском дореволюционном праве сервитуты как права на чужие вещи назывались «правом угодья», со­ставляющим господство стороннего лица над вещью независимо от личности ее собственника. После Октябрьской революции институт сервитутного права был упразднен, что обусловливалось установлени­ем государственной собственности на землю. Сервитутное право стало развиваться в современной России только после возрождения институ­та частной собственности. В российском гражданском праве отсутст­вует единое понятие сервитута и, как следствие, нет единой системы классификации сервитутов, что связано с «пунктирным» подходом к регулированию сервитутных отношений. На усиление фундамен­тальности правового регулирования сервитутов, по утверждению авто­ра диссертационного исследования, направлена Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации, предложившая ввести в структуру ГК самостоятельный подраздел об отдельных видах вещных прав, и положения проекта федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Работая над парагра­фом, автор приходит к выводу, что сервитутное право, несомненно, относится к ограниченным вещным правам и категории «соседского права». Сущность сервитута состоит в праве пользования служащей вещью, что подчеркивает невозможность существования сервитута, допускающего владение и распоряжение служащей вещью. Опираясь на существующие в доктрине и законодательстве определения серви­тута, диссертант предлагает сформулировать определение сервитута следующим образом: «Сервитут — право ограниченного пользования чужой недвижимостью, принадлежащее собственнику (или лицу, вла­деющему на ином вещном праве) земельного участка, здания, строения или сооружения (господствующая вещь), в рамках которого данное лицо вправе требовать от собственника соседнего (или соседнего с со­седним) земельного участка, здания, строения или сооружения, в том числе незавершенного строительства (служащая вещь), предоставления ему возможности ограниченного использования земельного участка, здания, строения или сооружения, если использование земельного уча­стка, здания, строения или сооружения по назначению невозможно без установления такого ограничения. Иными словами, сервитут — это право на конкретную функцию чужой вещи, а не на саму вещь. Исходя из того факта, что положения о сервитутном праве имеются в нормах различных отраслей российского законодательства, что вносит неопре­деленность в их общую систему и вызывает неоднозначность и противо­речивость применения норм при установлении и регулировании серви­тутных отношений, диссертант приходит к выводу о необходимости ис­ключения норм о сервитутах и сервитутном праве из других нормативных правовых актов и закрепления основных положений о сер­витутном праве и сервитутах только в нормах ГК.

Во втором параграфе «Сервитут (сервитутное право) в системе ограниченных вещных прав» определяется место этого права в системе вещных прав в российской гражданско-правовой системе. Рассматри­вая вопрос о месте сервитута и, соответственно, сервитутного права в системе ограниченных вещных прав, автор указывает на то, что сер­витуты (сервитутное право) во всех правовых системах традиционно относятся к числу вещных прав. Они занимают значительную нишу в вещных правоотношениях и представляют собой права ограниченно­го пользования чужой недвижимостью. Диссертант предлагает опреде­лять сервитутное право как субъективное — в виде меры дозволенного поведения субъекта сервитутного отношения (собственника или лица, владеющего на ином вещном праве, соседнего (или соседнего с сосед­ним) земельного участка, здания, строения или сооружения), направ­ленного на возникновение и реализацию права ограниченного пользо­вания определенным образом чужим земельным участком, зданием, строением или сооружением, которое он обязан осуществлять, не на­рушая при этом прав и законных интересов собственника соседнего земельного участка, здания, строения или сооружения, а также иных участников сервитутных отношений (землеобладателей). Конструкция сервитутного права рассматривается в работе через призму сущност­ных признаков сервитута. Исходя из них, а также из сущности серви­тутного права, диссертант предлагает классифицировать виды серви­тутных прав в зависимости: 1) от момента установления сервитута; 2) оснований возникновения; 3) содержания частноправового интереса лица, обладающего сервитутным правом. Проводимая классификация сервитутного права позволяет не только выделять их существенные усло­вия, но и определять законодательство, подлежащее применению наряду с нормами ГК. При анализе места сервитутов (сервитутного права) в сис­теме ограниченных вещных прав определяется порядок их установления, течения и прекращения, выявляются связанные с этим отдельные пробле­мы правового регулирования в современном российском гражданском законодательстве и направления его дальнейшего развития.

Глава вторая «Основания возникновения и регулирования сер­витутного права» состоит из четырех параграфов, направленных на решение следующих задач: дать общую характеристику оснований возникновения и регулирования сервитутного права; определить место и роль договора как наиболее оптимального способа (основания) уста­новления сервитутного права в системе иных оснований возникнове­ния сервитутного права; сформулировать понятие договора о сервиту­те, выявить содержание норм, регулирующих исследуемую договор­ную конструкцию и направленных на раскрытие правовой природы договора о сервитуте; установить цели договора, изучить особенности субъектного состава и предмета договора о сервитуте; выявить специ­фику исполнения договора о сервитуте; исследовать, наряду с общими, специфические основания расторжения договора, влекущие прекраще­ние сервитутного договора.

В первом параграфе «Общая характеристика оснований возник­новения и регулирования сервитутного права» диссертант анализирует различные основания возникновения сервитутов, выделяемые в разное время учеными, а также основания, закрепленные в гражданском законо­дательстве. Так, автор рассматривает следующие основания возникнове­ния сервитутного права: прямое указание закона, судебное решение, акты государственных органов и органов местного самоуправления, договор как наиболее распространенную форму, приобретательную давность, завещательный отказ (легат). Автор приходит к выводу, что основания возникновения сервитутного права (сервитута) должны быть четко прописаны в законе и состоять: 1) из прямого указания закона, 2) су­дебного решения, 3) договора, 4) завещательного отказа (легата). Рас­сматривая возможные основания прекращения сервитутных прав, дис­сертант констатирует необходимость дополнения существующих ос­нований прекращения сервитута (сервитутного права) в одностороннем порядке введением в российское законодательство основания прекра­щения сервитутного права (сервитута) вследствие стойкого отсутствия интереса (потребности) сервитуария к использованию чужого имуще­ства и, соответственно, к реализации сервитутного права.

Во втором параграфе « Г ражда не ко - пра во вая конструкция до­говора о сервитуте и его роль в системе иных оснований возникнове­ния сервитутного права» автор, развивая заявленную тему и рассмат­ривая сущность договора о сервитуте как основания возникновения сервитутного права, обращает внимание на усилия законодателя изме­нить и усовершенствовать нормативно-правовые подходы к понятию сервитута, его систематизации и укреплению этого субъективного гра­жданского права в составе ограниченных вещных прав. Проведенный анализ позволяет сделать вывод о том, что договор является наиболее оптимальным способом установления сервитутного права, а также дает возможность сформулировать авторское видение его понятия. Договор о сервитуте — это соглашение, по которому собственник недвижимо­сти, в том числе собственник соседнего земельного участка, а в необхо­димых случаях собственник другого (соседнего с соседним) земельного участка (собственник), обязуется предоставить возможность ограничен­ного использования земельного участка или другой недвижимости, при­надлежащей ему на вещном праве в определенном объеме правомочий, другому лицу или воздержаться от действий определенного рода в инте­ресах данного лица, требующего установления сервитута (собственника недвижимого имущества или титульного владельца) на любом ином вещном праве (сервитуария) безвозмездно или за плату. Эго определе­ние позволяет выделить юридические характеристики данной договор­ной конструкции. Субъектами отношений могут выступать здесь как собственники земельных участков (зданий, сооружений и другой недви­жимости), так и обладатели иных вещных прав на данное недвижимое имущество. Предметом договора является правомочие по предоставле­нию права ограниченного пользования, отражающее «меру» господства над недвижимым имуществом, объектом договора — индивидуализиро­ванный объект материального мира (недвижимая вещь, недвижимое имущество), обремененный сервитутом. Сущность договора о сервитуте заключается в том, что он выступает как юридический факт и основа­ние возникновения вещного правоотношения. Обязательства, выте­кающие из этого договора, а именно по использованию чужой недви­жимости определенным образом, оплаты (в случае если договор о сер­витуте платный), срока (при срочном договоре о сервитуте), следует рассматривать как обусловленные этим договором последствия. Дан­ный договор — консенсуальный, поскольку считается заключенным с момента согласования сторонами существенных условий (предмета и объекта) договора. Поскольку договор о сервитуте является соглаше­нием двух или более лиц об установлении, изменении или прекраще­нии ограниченного права пользования чужой недвижимостью, его можно считать двусторонним (многосторонним). Стороны договора о сервитуте, а именно собственник недвижимости, подлежащей обре­менению, и лицо, требующее установления сервитута, выступают но­сителями как прав, так и обязанностей в рамках указанного договора и поэтому его следует определить как двусторонне обязывающий. Соб­ственник недвижимости, подлежащей обременению, вправе требовать соразмерную плату за использование его недвижимости от лиц, в инте­ресах которых установлен сервитут, следовательно, договор может быть возмездным или безвозмездным. Необходимость установления сервитута может возникнуть как на определенный, так и на неопределен­ный срок. Поэтому и договор о сервитуте можно рассматривать и как срочный, и как бессрочный. Анализируя положения о договоре, автор приходит к выводу о его значительной роли как основания возникновения сервитутного права, указывая на экономическое и юридическое значение договора о сервитуте. Именно этот договор направлен на установление добрососедства и достижения взаимопонимания между лицами, в той или иной степени причастными к объектам недвижимого имущества.

В третьем параграфе «Существенные и иные условия договора о сервитуте как основного способа регулирования сервитутных отно­шений» анализируются существенные и иные условия, имеющие зна­чение для договора о сервитуте. Рассматривая и анализируя сущест­венные условия, необходимые для заключения договора о сервитуте, диссертант отмечает возможность заключения предварительного дого­вора для наиболее полного и всеобъемлющего регулирования серви­тутных отношений. В таком договоре стороны возьмут на себя обязан­ность заключить соглашение об установлении сервитута в будущем, а также определят его существенные условия. Анализируя договор о сервитуте, автор выделяет целый ряд условий — таких, как предмет, объект обременения, цель установления, вид и характер пользования чужим недвижимым имуществом; если сервитут срочный — общий срок действия и плату (в возмездном договоре), а также другие усло­вия. Договор считается заключенным, если достигнуто согласие по всем существенным его условиям, а именно относительно предмета и объекта. Обременен сервитутом может быть только такой объект, кото­рый индивидуально определен. Собственник обремененного участка вправе требовать от сервитуария соразмерную плату. Цена — лишь суще­ственное условие возмездного договора о сервитуте. Срок договора о сер­витуте и порядок его определения в законе не установлены. Если стороны не определили срок, на который установлен сервитут, то речь идет о сер­витуте с неопределенным сроком. Права и обязанности сторон устанавли­ваются в договоре о сервитуте. При установлении сервитута следует в виде определенных прав четко указывать сферу его действия.

В четвертом параграфе «Форма договора о сервитуте и госу­дарственная регистрация сервитутного права» говорится о необходи­мости включения вопроса о форме договора в число проблем настоя­щего исследования, поскольку признание договора заключенным закон связывает не только с достижением сторонами соглашения по его су­щественным условиям, но и с облечением данного соглашения в опре­деленную форму (абз. 1 п. 1 ст. 432 ГК). Автор приходит к выводу, что особенности формы договора о сервитуте связываются с отнесением объекта сервитута к недвижимым вещам. Договор о сервитуте заклю­чается в простой письменной форме. Как было установлено в ходе ра­боты над темой диссертационного исследования, практика показывает низкую заинтересованность участников сервитутных правоотношений в регистрации сервитутного права, и встречаются случаи уклонения собственника служащей вещи от регистрации данного ограничения своего права, а пользователь сервитута при отсутствии соглашения такого права по действующему законодательству не имеет. Поэтому диссертант предлагает дополнить норму п. 1 ст. 27 Федерального зако­на от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» правилом о том, что при уста­новлении сервитута решением суда подавать заявление для регистра­ции соответствующего права может как собственник недвижимого имущества, так и лицо, в пользу которого установлен сервитут. Автор отмечает, что заслуживает внимания предложение JI. В. Щенниковой и А. Г. Остапенко об установлении для данного договора обязательной нотариальной формы, поскольку участие нотариусов поможет сторо­нам уточнить предмет договора и все необходимые элементы договор­ного обязательства, а также выступит своего рода гарантом соблюде­ния требований о государственной регистрации данного вида ограни­ченного вещного права.

Глава третья «Гражданско-правовая защита прав субъектов сер­витутных отношений» направлена на анализ механизмов защиты серви­тутного права, а также на выявление специфики средств защиты серви­тутных прав и рассмотрение конкретных, защищающих сервитуты исков.

Автор анализирует имеющиеся проблемы защиты сервитутного права в гражданском праве, где отмечает отсутствие единой точки зре­ния по поводу средств и способов защиты прав субъектов сервитутных отношений. В одних случаях для защиты прав сервитуария использу­ется негаторный иск, в других — признание права, в третьих — иск об обязании заключить договор о сервитуте и т. п. Подобное разнообразие решений свидетельствует об отсутствии надежных методологических проработок проблемы и о смешении ситуаций, когда к возникшим пра­воотношениям применяются неадекватные средства защиты. Отдель­ного иска в защиту сервитутов и сервитутных прав законодательство не предусматривает. Так как гражданское законодательство не знает четкого механизма защиты сервитутных прав, предлагается ввести в российское законодательство в качестве особого иска, посредством которого защищалось бы сервитутное право, когда оно нарушено дру­гим лицом, конфессорного иска, известного еще римскому праву, как специального способа защиты сервитутного права. Изучив положения, регулирующие соответствующие вопросы защиты сервитутных прав, автор утверждает, что для совершенствования защиты сервитутных прав необходимо разделять такие их способы, как признание права ограниченного пользования чужой недвижимостью, применяемое для подтверждения факта принадлежсности вещного права, а также воз- можсность уточнения условий установления сервитута, применяемую одной из сторон сервитутного правоотношения для устранения разно­гласий при установлении сервитута.

В заключении излагаются основные выводы и предложения, раскрывающие авторское видение решения задач, поставленных для достижения целей диссертационного исследования.

По теме диссертации автором опубликованы следующие работы:

Статьи, опубликованные в ведущих рецензируемых научных журналах и изданиях, указанных в перечне ВАК Минобрнауки России

1. Земельные ограничения (обременения): проблемы правового регулирования и правоприменения / Ю. Н. Слепенок // Общество и право. — 2009. — № 1. — 0,4 п. л.
2. Основания возникновения сервитутного права / Ю. Н. Сле- пенок, JI. П. Степанова // Юридический вестник Дагестанского госу­дарственного университета. — 2014. — Вып. 1. — 0,5 п. л.
3. Основные положения Концепции развития гражданского за­конодательства Российской Федерации в области вещного права / Ю. Н. Слепенок // Казанская наука. — 2011. — № 1. — 0,4 п. л.

**Другие публикации**

1. Государственная регистрация земельных сервитутов в законода­тельстве и судебной практике / Ю. Н. Слепенок // Актуальные проблемы права на современном этапе развития российской государственности : материалы Всерос. науч.-практ. конф. (Уфа, 25-26 марта 2010 г.). — Уфа : РИЦ БашГУ, 2010. — 0,5 п. л.
2. Договор о сервитуте в системе оснований возникновения сер­витутного права / Ю. Н. Слепенок // Научная дискуссия: вопросы юриспруденции : сб. ст. по материалам XXVII Междунар. заоч. науч.- практ. конф. (Москва, июль 2014 г.). — М. : Междунар. центр науки и образования, 2014. — № 7. — 0,3 п. л.
3. Земельный вопрос как одна из основных проблем Российской Федерации / Ю. Н. Шалыгина // Актуальные проблемы российского права на современном этапе : сб. материалов III Всерос. науч.-практ. конф. (Пенза, май 2004 г.). — Пенза, 2004. — 0,2 п. л.
4. Земельный сервитут / Ю. Н. Шалыгина // Социально- экономические, правовые и духовные проблемы развития региона Кав­казские Минеральные Воды : труды VI Науч.-практ. регион, межвуз. конф. филиала СевКавГУ г. Пятигорска (Пятигорск, 20-21 мая 2004 г.). — Пятигорск, 2004. — 0,1 п. л.
5. Категории «предмет» и «объект» договора в гражданском праве / Ю. Н. Слепенок // Актуальные проблемы СКФО в условиях формирования туристско-рекреационнного кластера : сб. науч. трудов междунар. конф. (Пятигорск, 7-10 октября 2013 г.). — Пятигорск, 2013.-0,4 п. л.
6. Некоторые проблемы правового регулирования ограничений (обременений) земельных участков / Ю. Н. Шалыгина // Научные труды ученых-юристов Северо-Кавказского региона. — Краснодар, 2007. — Вып. 16. — 0,6 п. л.
7. Ограничения (обременения) прав на земельный участок как объект гражданских прав / Ю. Н. Слепенок // Вестник Краснодарского университета МВД России. — 2009. — № 1. — 0,5 п. л.
8. Определение статуса земельного участка под линейными объектами / Ю. Н. Шалыгина // Научные труды ученых-юристов Севе­ро-Кавказского региона. — Краснодар, 2008. — Вып. 18. — 0,3 п. л.
9. Понятие и классификация ограничений (обременений) на зе­мельный участок как объект гражданского права / Ю. Н. Слепенок // Го- сударственность и право славянских народов в условиях глобализации : труды VI Междунар. науч.-практ. конф. (Ростов-на-Дону, 27-28 февраля 2009 г.). — Ростов н/Д, 2009. — 0,2 п. л.
10. Понятие сервитутного права в истории цивилистики и совре­менной доктрине / Ю. Н. Слепенок // Тенденции и перспективы развития современного научного знания : труды IV Междунар. науч.-практ. конф. (Москва, 29 марта 2013 г.). — М. : Спецкнига, 2013. — 0,4 п. л.
11. Право ограниченного пользования чужим земельным участком: понятие, виды и особенности правового регулирования / Ю. Н. Ша­лыгина // Научные труды ученых-юристов Северо-Кавказского региона : сб. ст. — Краснодар, 2004. — Вып. 3. — 0,3 п. л.
12. Проблемы защиты прав субъектов сервитутных отношений в современной судебно-арбитражной практике / Ю. Н. Слепенок // На­учные исследования и их практическое применение. Современное со­стояние и пути развития — 2012 : сб. науч. тр. по материалам Междунар. науч.-практ. конф. (Одесса, 2-12 октября 2012 г.). — Одесса, 2012. — Т. 18. — Вып. 3. — 0,4 п. л.
13. Сервитут в российском праве: некоторые проблемы станов­ления и развития законодательства / Ю. Н. Слепенок // Современные проблемы и пути их решения в науке, транспорте, производстве и образо­вании — 2010 : сб. науч. тр. по материалам Междунар. науч.-практ. конф. (Одесса, 20-27 декабря 2010 г.). — Одесса, 2010. — Т. 21. — 0,4 п. л.
14. Сервитут в свете положений государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: анализ судебной практики / Ю. Н. Шалыгина, Е. Н. Романова // Научные труды ученых-юристов Севе­ро-Кавказского региона. — Краснодар, 2008. — Вып. 18. — 0,9 п. л.
15. Сервитуты в Древнем Риме / Ю. Н. Шалыгина // Тенденции и противоречия развития российского права на современном этапе : сб. материалов II Всерос. науч.-практ. конф. (Пенза, декабрь 2003 г.). — Пенза, 2003. — 0,2 п. л.
16. Сервитуты в земельном праве / Ю. Н. Шалыгина // Тенденции и противоречия развития российского права на современном этапе : сб. материалов II Всерос. науч.-практ. конф. (Пенза, декабрь 2003 г.). — Пен­за, 2003. —0,2 п. л.
17. Сервитуты в Проекте Гражданского кодекса Российской Фе­дерации / Ю. Н. Слепенок // Цивилистические записки : сб. науч.

ст. преподавателей, аспирантов, соискателей и студентов кафедры гра­жданского права. — Краснодар, 2011. — 0,7 п. л.

1. Сервитуты в Северо-Кавказском федеральном округе Рос­сийской Федерации / Ю. Н. Слепенок // Государственное строительст­во и правовая реформа в Северо-Кавказском федеральном округе : ме- жуниверситет. сб. науч. ст. студентов, аспирантов и преподавателей. — Пятигорск : ПГЛУ, 2010. — Вып. 1. — 0,3 п. л.
2. Сервитуты в системе ограниченных вещных прав / Ю. Н. Сле­пенок // Тенденции и перспективы развития современного научного зна­ния : материалы IV Междунар. науч.-практ. конф. (Москва, 9-10 октября 2012 г.). — М. : Спецкнига, 2012. — 0,7 п. л.
3. Соотношение норм земельного и гражданского законодатель­ства в области регулирования права ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитута) / Ю. Н. Шалыгина // Актуальные про­блемы российского права на современном этапе : сб. материалов III Все- рос. науч.-практ. конф. (Пенза, май 2004 г.). — Пенза, 2004. — 0,2 п. л.
4. Форма договора о сервитуте и государственная регистрация сервитутного права / Ю. Н. Слепенок // Современные направления тео­ретических и прикладных исследований — 2014 : сб. науч. тр. по мате­риалам Междунар. науч.-практ. конф. (Одесса, 18-30 марта 2014 г.). — Одесса, 2014. — Т. 31. — Вып. 1. — 0,5 п. л.
5. Целесообразность публичного сервитута в российском граж­данском законодательстве / Ю. Н. Слепенок // Золотой треугольник: образование, наука и практика : материалы I Междунар. науч.-практ. конф. (Пятигорск, 26 апреля 2014 г.). — Пятигорск : Изд-во НОУ ВПО «ИнЭУ», 2014.-0,3 п. л.

Подписано в печать Формат 60x90 1/16. Уел. печ. л. 1,5. Тираж 100 экз.

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Российская правовая академия Министерства юстиции Российской Федерации». 117638, г. Москва, ул. Азовская, д. 2, корп. 1.