федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПРАВОСУДИЯ»

На правах рукописи

Бородинов Виталий Владимирович

ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ВЕЩНЫХ ПРАВ ПРИ ВОЗНИКНОВЕНИИ КОНФЛИКТА ИНТЕРЕСОВ

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

ДИССЕРТАЦИЯ

на соискание ученой степени кандидата юридических наук

Научный руководитель:
доктор юридических наук, доцент
Мильков Александр Васильевич

Москва – 2020

Оглавление

Введение **3**

Глава I. Понятие конфликта интересов при осуществлении вещных прав и гражданско-правовые средства его разрешения **13**

§ 1. Понятие интереса и законного интереса при осуществлении вещных прав 13

§ 2. Понятие конфликта интересов при осуществлении вещных прав 30

§ 3. Стимулы и ограничения как гражданско-правовые средства разрешения конфликта интересов при осуществлении вещных прав 43

Глава II. Осуществление права собственности при возникновении конфликта интересов **58**

§ 1. Соблюдение охраняемых законом интересов при конкуренции вещных прав 58

§ 2. Осуществление правомочий пользования при конфликте интересов в соседских отношениях 67

§ 3. Осуществление правомочий распоряжения при конфликте интересов 90

Глава III. Осуществление некоторых ограниченных вещных прав при конфликте интересов **108**

§ 1. Осуществление права на сервитут при возникновении конфликта интересов 108

§ 2. Осуществление права на застройку при возникновении конфликта интересов 131

§ 3. Договор об установлении ограниченного вещного права и его роль в урегулировании конфликта интересов..... 144

Заключение **156**

Библиографический список **161**

Введение

Актуальность исследуемой темы. Актуальность темы настоящего диссертационного исследования обусловлена рядом факторов. Прежде всего необходимо отметить, что изучение проблем осуществления права собственности и иных вещных прав (далее – осуществление вещных прав) при возникновении конфликта интересов необходимо для установления баланса интересов субъектов вещных отношений в условиях активного вовлечения объектов недвижимости в гражданский оборот. Устойчивость и стабильность гражданского оборота предполагает обеспечение разумного соотношения интересов собственника недвижимого имущества, соседей и других третьих лиц и всего общества. Практическая потребность исследования проблем осуществления вещных прав при возникновении конфликта интересов обусловлена тем, что концептуальные изменения условий социально-экономической жизни в нашей стране породили необходимость расширения системы вещных прав в российском гражданском законодательстве. Возникновение многоукладной рыночной экономики повлекло за собой необходимость применения новых форм юридической объективации этих феноменов и эффективных механизмов их реализации в праве.

Это особенно необходимо при регулировании отношений, возникающих в процессе реализации вещных прав, когда имеет место конфликт интересов между участниками правоотношения. Нуждается в более активном проявлении конвергенция результатов теории гражданского права в практику ее применения. В наибольшей степени конфликт интересов при осуществлении права собственности проявляется в соседских отношениях. Однако до сих пор институт соседского права, известный большинству развитых зарубежных правопорядков, так и не получил надлежащего закрепления в российском гражданском законодательстве. Поэтому в русле рассматриваемой проблемы актуальным является вопрос о необходимости легального закрепления отдель-

ных видов ограничений права собственности, что обеспечило бы разумное сочетание и систематизацию частных интересов соседей, имеющих общие границы, а также общественных и государственных интересов.

Указанное обусловливает научную и практическую значимость вопросов, легших в основу проблематики данного исследования, обусловив его объект и предмет, цели, задачи, логику осмысления и интерпретации теоретического и практического материала. Исследование выполнено с целью проанализировать проблемы осуществления вещных прав при возникновении конфликта интересов. В диссертационной работе автор изучает феномен осуществления вещных прав при возникновении конфликта интересов, предлагает свое видение возникающих в связи с этим проблем и определяет способы и механизмы преодоления существующих разногласий в научных доктринах и правоприменительной практике.

Степень разработанности темы диссертационного исследования. В условиях современного российского гражданского законодательства и его масштабного реформирования необходимо комплексное научное исследование проблем осуществления вещных прав при возникновении конфликта интересов. В настоящее время отсутствуют специальные научные исследования монографического характера, посвященные этой проблеме. Как правило, вопросы, связанные с конфликтом интересов и способами его устранения, являются предметом изучения смежных наук, таких как общая психология, социология. Некоторые ученые предлагают выделять самостоятельную отрасль знаний – конфликтологию [1].

До настоящего времени объектом исследования современных ученых-цивилистов являлись вопросы надлежащего осуществления гражданских, в

---

[1] См., например: Бабосов Е. М. Конфликтология. Минск, 2000 ; Волков Б. С., Волкова Н. В. Конфликтология : учеб. пособие для студентов вузов. Изд. 4-е, испр. и доп. М., 2010 ; Ворожейкин И. Е., Кибанов А. Я., Захаров Д. К. Конфликтология. М., 2001 ; Зайцев А. К. Социальный конфликт. 2-е изд. М., 2001 ; Запрудский Ю. Г. Социальный конфликт. Ростов н/Д., 1993 ; Конфликтология : учебник / под ред. А. С. Кармина. 2-е изд. СПб., 2000 ; Светлов В. А., Семенов В. А. Конфликтология. СПб., 2011 ; Уткин Э. А. Конфликтология. Теория и практика. М., 2002.

том числе вещных, прав, о чем свидетельствуют работы Е. В. Вавилина, Т. В. Дерюгиной, И. А. Емелькиной, В. П. Камышанского и др. Однако они напрямую не касаются проблем осуществления вещных прав при возникновении конфликта интересов и оптимизации способов их разрешения.

Целью исследования является выработка теоретических положений об осуществлении вещных прав при возникновении конфликта интересов участников гражданского оборота. В представленном исследовании автор руководствуется целью выработать способы разрешения гражданско-правовых проблем осуществления вещных прав при возникновении конфликтов между субъектами вещных прав и сформулировать научные рекомендации по совершенствованию действующего гражданского законодательства.

Поставленная цель обусловила необходимость решения следующих взаимосвязанных исследовательских **задач**:

- предложить понятие и раскрыть сущность интереса, законного интереса и конфликта интересов при осуществлении вещных прав;
- выявить роль стимулов и ограничений как гражданско-правовых средств разрешения конфликта интересов;
- определить проблемы конкуренции (столкновения) отдельных вещных прав и пути их разрешения;
- раскрыть особенности осуществления правомочий пользования и распоряжения при возникновении конфликта интересов и предложить гражданско-правовые способы урегулирования конфликта интересов;
- выявить проблемы, связанные с осуществлением отдельных ограниченных вещных прав (сервитута, права на застройку) при возникновении конфликта интересов;
- установить условия использования обязательственных конструкций в вещных правоотношениях в целях обеспечения баланса интересов;

- разработать предложения по формированию новых доктринальных подходов, а также совершенствованию норм российского законодательства, связанных с осуществлением вещных прав при возникновении конфликта интересов, толкованию и применению существующих норм права.

Объект исследования – совокупность общественных отношений, складывающихся в процессе осуществления вещных прав при возникновении конфликта интересов.

Предметом исследования являются нормы гражданского права и материалы судебной практики, труды ученых-правоведов, посвященные проблемам правового регулирования надлежащего осуществления вещных прав при возникновении конфликта интересов в современном российском гражданском законодательстве.

Методологической основой исследования выступили методы общенаучные: анализ, синтез и др. и специальные: историко-правовой, формально-юридический, сравнительного правоведения и системного анализа правовых явлений. Благодаря данным методам исследуемые явления были рассмотрены в их взаимосвязи, единстве, что позволило выявить множество особенностей в правовом регулировании осуществления вещных прав при возникновении конфликта интересов. В результате проведения сравнительно-правового анализа отечественных и зарубежных нормативных актов, в которых определены правила поведения при осуществлении вещных прав при возникновении конфликта интересов, были уточнены существующие и найдены новые подходы в решении непростых вопросов разъяснения и применения действующих норм российского законодательства.

Теоретическая база диссертационного исследования основана на трудах дореволюционных, советских, современных российских, а также зарубежных ученых в области права: В. К. Андреева, И.В. Афанасьева, Е. В. Вавилина, Е. В. Васьковского, А. В. Венедиктова, А. Г. Гойхбарга, Т. В. Дерюгиной, И. А. Емелькиной, О. С. Иоффе, В. П. Камышанского, А. В. Копылова, О. А. Красавчикова, В. В. Кулакова, В. А. Лапача,

А. Л. Маковского, С. Н. Медведева, Д. И. Мейера, А. В. Милькова, И. А. Покровского, О. Н. Садикова, Ч. Санфилиппо, К. И. Скловского, Е. А. Суханова, Ю. К. Толстого, Е. М. Тужиловой-Орданской, С. Ю. Филипповой, В. В. Чубарова, Г. Ф. Шершеневича, Л. В. Щенниковой и т. д., а также трудах ученых в смежных областях знаний (социологии, конфликтологии, психологии, филологии, философии) А. С. Айзиковича, А. Я. Анцупова, Е. М. Бабосова, Г. Е. Глезерман, Л. И. Чинаковой, А. И. Шипилова и др.

Эмпирическую основу диссертации составили результаты изучения международных нормативных актов, нормативных актов Российской Федерации, зарубежных кодифицированных актов, Концепции развития гражданского законодательства, а также судебных актов и разъяснений Конституционного суда Российской Федерации, Верховного суда Российской Федерации, окружных арбитражных судов, судов общей юрисдикции.

Научная новизна исследования заключается в том, что впервые в российской правовой науке сформулированы теоретические положения об осуществлении вещных прав при возникновении конфликта интересов участников гражданского оборота.

Предложены новые принципиальные подходы к разрешению конфликта интересов при осуществлении вещных прав посредством института конкуренции вещных исков путем установления соответствующих приоритетов в зависимости от полноты содержания либо по принципу старшинства.

Выработаны предложения по повышению действенности средств урегулирования конфликта интересов между соседями-собственниками посредством гармонизации их несовпадающих интересов при осуществлении правомочий пользования принадлежащим им недвижимым имуществом путем применения института сервитута. В качестве критериев установления сервитута могут быть использованы количественные нормативы, а в случае их отсутствия предлагается руководствоваться принципами добросовестности, разумности, существующими обычаями.

Сформированы дополнительные обоснования того, что развивающийся рынок строительства жилья и иных объектов инфраструктуры, создание дополнительных условий для инвестиционной привлекательности в строительный сектор экономики приводят к потребности ввести в действующее отечественное законодательство право застройки в виде самостоятельного вещного права. Это упрочит правовой статус застройщика и будет благоприятствовать уменьшению рисков потерь инвестиций, вложенных в строительство объекта.

Научная новизна работы выражается и конкретизируется в следующих основных положениях, выносимых на защиту.

1. Выявлено, что наличие субъективного вещного права является основанием возникновения законных интересов собственника, не вытекающих непосредственно из его содержания. В отличие от субъективного вещного права законный интерес представляет собой вытекающее из общего смысла вещного права, в определенной степени охраняемое государством вещно-правовое дозволение, позволяющее расширить границы юридических возможностей субъектов вещных прав за пределы, установленные законом. Законный интерес возникает при наличии юридического либо фактического взаимодействия между сособственниками либо собственником и субъектом ограниченного вещного права.

2. Установлено, что конфликт интересов при осуществлении правомочий владения, пользования и распоряжения имуществом, как объект вещно-правового регулирования, представляет собой правоотношение, основанное на принципах и нормах права, предусмотренных в российских федеральных законах, содержащее взаимоисключающие действия и представления о способах удовлетворения разумных потребностей его участников, связанных с порядком и условиями осуществления правомочий владения, пользования и распоряжения на одну и ту же вещь.

3. Аргументировано, что при возникновении конфликта интересов собственника и законных интересов третьих лиц в сфере осуществления вещных прав собственник не вправе нарушать охраняемые законом интересы третьих

лиц, если его действия не соответствуют требованиям разумности и не вызваны необходимостью установленных принципами и нормами права, содержащимися в российских федеральных законах, пределов либо ограничений права собственности.

4. Доказано, что особенность применения правовых стимулов и правовых ограничений с целью создания благоприятных условий для осуществления вещных прав заключается в их взаимной связи и взаимной обусловленности. Правоотношения, возникшие в результате правовых ограничений, обязывают их субъектов пойти на дополнительные уступки с целью повышения эффективности использования имущества, являющегося объектом вещных прав, и влекут право требовать от обязанного лица определенного правомерного поведения, при котором наступает возможность фактической реализации норм права, закрепляющих правовые стимулы при осуществлении вещных прав. Правовые ограничения выступают необходимой предпосылкой получения положительного эффекта от стимулов, предусмотренных принципами и нормами, содержащимися в российских федеральных законах.

5. В качестве одного из оснований разрешения конфликта интересов при осуществлении вещных прав предлагается рассматривать институт конкуренции вещных прав, содержание которого основывается на следующих принципах: а) осуществление правомочий владения, пользования или распоряжения, входящих в содержание ограниченных вещных прав, имеет приоритет по отношению к соответствующим правомочиям, входящим в содержание права собственности; б) при конкуренции между правомочиями владения, пользования или распоряжения, входящими в содержание различных ограниченных вещных прав, по общему правилу приоритетным является ограниченное вещное право, возникшее ранее (принцип старшинства).

6. Установлено, что на объекты недвижимости, имеющие общие границы, возникает необходимость в обеспечении согласованности действий

между соседями с целью обеспечения наиболее полного осуществления правомочий пользования и распоряжения объектами недвижимости. Законные интересы соседей предлагается обеспечить посредством установления ограничений соседских прав, основанных на принципе гражданского права – недопущении злоупотребления правом в любых формах.

7. Аргументировано, что запрет злоупотребления правом при его конкретизации применительно к собственникам, имеющим общие границы, нуждается в законодательном закреплении дополнительных критериев надлежащего осуществления собственником своих правомочий пользования и распоряжения, то есть закрепления в законе четких границ пределов принадлежащих соседям прав, позволяющих защитить не только права, но и законные интересы добросовестного соседа.

8. Выявлено, что одним из действенных правовых средств урегулирования конфликта интересов собственников земельных участков, имеющих общие границы, и достижения оптимального соотношения их законных интересов при осуществлении правомочий пользования принадлежащим им недвижимым имуществом является институт сервитута. В качестве критериев необходимости установления сервитута предлагается использовать: критерий разумности; соответствие местным обычаям, относящимся к порядку использования земельного участка; свойства конкретного земельного участка (целевое назначение, местоположение, природные характеристики); повышение экономической эффективности использования господствующего участка. Баланс интересов при установлении сервитута обеспечивается за счет того, что сервитут не должен, с одной стороны, чрезмерно обременять собственника служащего недвижимого имущества, с другой – создавать более выгодные условия использования господствующего недвижимого имущества при установлении факта невозможности его рационального использования в отсутствие сервитута.

Соглашения об установлении сервитута и иных ограниченных вещных прав, в том числе тех, введение которых предполагается в российскую систему

вещных прав, являются не только основанием для возникновения вещных правоотношений. Одновременно они выступают в качестве регулятора, обеспечивающего баланс взаимных интересов несобственников, вовлеченных в вещные правоотношения, и исключение конфликта интересов собственника и третьих лиц.

9. Обоснована целесообразность закрепления в Гражданском кодексе Российской Федерации права застройки в качестве самостоятельного ограниченного вещного права. Это будет способствовать исключению конфликта интересов между собственником земельного участка и застройщиком после завершения строительства, приданию стабильности и устойчивости правовому положению застройщика, а также снижению рисков потерь вложений в строительство объекта инвестиций по сравнению с правовым положением застройщика – арендатора земельного участка.

Практическую значимость диссертационного исследования определяют актуальность и новизна. Выводы, полученные в ходе исследования, могут быть использованы следующим образом: в процессе совершенствования гражданского законодательства при регламентации осуществления вещных прав; в правоприменительной практике при разрешении споров между собственниками и субъектами иных вещных прав на объекты недвижимости, имеющие общие границы; в научных целях при разработке проблем гармонизации прав и законных интересов собственников и субъектов иных вещных прав; в учебном процессе при чтении лекций и проведении практических занятий по курсам «Гражданское право», «Актуальные проблемы гражданского права», «Актуальные проблемы права собственности» и др.

Апробация результатов исследования. Диссертационная работа выполнена, обсуждена и одобрена на кафедре гражданского права ФГБОУ ВО «Российский государственный университет правосудия» (г. Москва). Результаты исследования применялись в практике Арбитражного суда Северо-Кавказского округа, а также деятельности АНО «Научно-исследовательский институт актуальных проблем современного права» (г. Краснодар). Основные

выводы и положения исследования обсуждались и докладывались на различных научно-практических конференциях, нашли отражение в одиннадцати научных статьях в разных журналах, пять из них в журналах и изданиях, которые рекомендованы ВАК Министерства образования и науки Российской Федерации.

При формировании **структуры диссертации** мы руководствовались целью и задачами исследования, необходимостью системного изучения проблем, связанных с вещными правами, в гражданском законодательстве. В работе целесообразно выделить введение, три главы, объединяющие девять параграфов, заключение и библиографический список.

Глава I. Понятие конфликта интересов при осуществлении вещных прав и гражданско-правовые средства его разрешения

§ 1. Понятие интереса и законного интереса при осуществлении вещных прав

Категория интереса привлекает внимание исследователей в течение длительного периода времени. Будучи связана с потребностями, которые являются движителями человеческого существования, эта категория входит в систему понятий всех общественных наук (философии, истории, социологии, психологии, экономики и др.). Как отмечает Г. В. Ф. Гегель, «вообще ничто не осуществляется без интереса тех, которые участвовали своей деятельностью» [2]. Вместе с тем в науке до сих пор не выработано единое определение понятия интереса.

В Толковом словаре русского языка выделяются пять значений интереса (от лат. interest – ‘имеет значение, важно’), в том числе выгода, польза, а также то, что составляет благо, нужды, потребности [3]. В. Даль в Толковом словаре живого великорусского языка также определяет интерес в утилитарном значении как пользу, выгоду, прибыль, проценты, рост на деньги [4]. Т. Ф. Ефремова

---

[2] Гегель Г. В. Ф. Работы разных лет : в 2 т. Т. 2. М., 1972. С. 24.

[3] Большой толковый словарь русского языка / сост. и гл. ред. С. А. Кузнецов. СПб., 2000. С. 395.

[4] Интерес [Электронный ресурс] // Даль В. Толковый словарь живого великорусского языка (онлайн-версия). URL: https://classes.ru/all-russian/russian-dictionary-Dal-term-11929.htm (дата обращения: 29.02.2012).

наряду с указанными приводит следующие значения слова «интерес»: внимание, занимательность, увлекательность, смысл, желание [5]. С. А. Шишкина отмечает двоякое смысловое значение концепта «интерес»: «интерес-выгода» и «интерес-эмоция» [6].

Этимологически слово «интерес» (от лат. inter esse) обозначает «находиться между чем-нибудь, различаться, иметь важное значение». В римском праве термин interesse употреблялся для обозначения денежного эквивалента процентов за предоставление займа (проценты по кредиту) [7]. В каноническом праве указанный термин использовался в целях разграничения законной платы за предоставление займа и греха ростовщичества [8]. Отсюда в германском языке образовалось слово Interesse в значении «польза, выгода». В таком значении интерес нередко употребляется в философской науке. Например, как указывает Д. Дидро, если говорят «мой интерес», «интерес государства», «их интерес» и др., то есть имеют в виду интерес индивида, сословия или нации, то интерес обозначает что-либо необходимое или полезное для государства, для лица и т. д. [9] Интерес как благо употребляется в некоторых европейских кодифицированных актах гражданского законодательства. Например, в силу статьи 65 Всеобщего гражданского кодекса Австрии гражданин обязан уступить полное право собственности (при условии предоставления соразмерного возмещения), если это необходимо в общественных интересах.

Впоследствии немецкое слово «интерес» перекочевало в русский язык. Как отмечает М. Фасмер, считается, что его впервые ввел в оборот Петр I в

---

[5] Интерес [Электронный ресурс] // Ефремова Т. Ф. Новый словарь русского языка. Толково-словообразовательный (онлайн-версия). URL: https://classes.ru/all-russian/russian-dictionary-Efremova-term-32099.htm (дата обращения: 29.02.2012).

[6] Шишкина С. А. Лингвокультурная и когнитивная репрезентация концепта «интерес» в русском и английском языках : дис. … канд. филол. наук. Тюмень, 2007.

[7] Муромцев С. А. Гражданское право Древнего Рима. М., 1883 ; Пассек Е. В. Неимущественный интерес в обязательстве. Юрьев, 1893.

[8] Берман Г. Дж. Западная традиция права: эпоха формирования. М., 1998. С. 240.

[9] Дидро Д. Избранные произведения. М. ; Л., 1951. С. 352.

1703 г. [10] В эпоху Петра Великого и вплоть до середины XVIII в. под интересом понимается выгода, дело, корысть. Как указывается в этимологических словарях, значение данного слова, связанное с субъективной эмоциональной окраской (внимание, проявляемое к чему-либо, занимательность, увлекательность, важность, значение, польза), возникло в русском языке позднее под влиянием французского слова intérêt [11].

Интерес представляет собой определенные ценности материального, социального либо духовного характера, которые побуждают граждан и юридических лиц вступать в правоотношения. Следует согласиться с С. Г. Шевцовым, который пишет, что в результате семасиологического и этимологического анализа выявлена разноаспектность данной категории. Он выделяет три значения слова «интерес»: первоначальное он обозначает как утилитарное (польза, благо, выгода), а возникшие позже как ценностное (значение, важность) и эмоциональное (внимание, заинтересованность) [12].

К интересу близко по своему значению слово «потребность», то есть надобность, нужда в чем-нибудь, без удовлетворения которой невозможно обойтись [13]. Некоторые авторы отождествляют интерес с потребностями [14]. С подобной точкой зрения можно согласиться, но с некоторой долей условности. На наш взгляд, указанные термины имеют различные смысловые оттенки: потребность означает наличие нужды, внешней объективной или внутренней субъективной необходимости в чем-либо, что можно выразить через формулу

---

[10] Фасмер М. Этимологический словарь русского языка : в 4 т. Т. 2 / пер. с нем. и доп. О. Н. Трубачева. 3-е изд. СПб., 1996. С. 136.

[11] См., например: Дворецкий И. Х. Латинско-русский словарь. М., 1976. С. 548 ; Этимологический словарь русского языка. Т. 2. Вып. VII. И / под ред. Н. М. Шанского. М., 1980. С. 97–98.

[12] Шевцов С. Г. Пределы усмотрения в гражданском праве. М., 2012. С. 56.

[13] Интерес [Электронный ресурс] // Ушаков Д. Н. Большой толковый словарь современного русского языка (онлайн-версия). URL: https://classes.ru/all-russian/russian-dictionary-Ushakov-term-21020.htm (дата обращения: 03.03.2012).

[14] Айзикович А. С. Важная социологическая проблема // Вопросы философии. 1965. № 11. С. 167.

«мне надо», а интерес больше свидетельствует о субъективном желании и проявляется в формуле «я хочу» [15]. К примеру, при выборе автомобиля для многодетной семьи существует объективная потребность купить просторный автомобиль, однако у главы семьи при этом может присутствовать навязчивый интерес (желание) купить себе двухместный спорткар [16]. Кроме того, потребности биологического характера (например, в пище, тепле, размножении) существуют и у животных, но факт осознания таких потребностей человеком позволяет отнести их к интересам. И. Кант пишет, что «только о разумном существе говорят, что он проявляет к чему-нибудь интерес; существа, лишенные разума, имеют только чувственные побуждения» [17].

В толковых словарях русского языка под желанием понимается внутреннее влечение, стремление к осуществлению чего-либо, к обладанию чем-либо [18]. Такое понимание позволяет некоторым авторам определять интерес как желание. Например, О. Н. Садиков пишет, что интерес как потребность получить тот или иной положительный результат от выполнения каких-либо действий, а в контексте рыночной экономики – прибыль выступает необходимым условием возникновения и осуществления гражданских прав [19].

Существует научная дискуссия, связанная с определением природы интереса, в результате которой выработаны три основные концепции правовой

---

[15] Подробнее о потребностях см.: Кулаков В. В. Категория потребности в процессе правотворчества // Правотворчество в Российской Федерации: проблемы теории и практики : материалы междунар. науч. конф. (Москва, 13–16 апр. 2009 г.). М., 2009.

[16] См.: Шевцов С. Г. Указ. соч. С. 59.

[17] Кант И. Сочинения : в 6 т. Т. 4. Ч. 1. М., 1965. С. 306.

[18] См., например: Желание [Электронный ресурс] // Ефремова Т. Ф. Новый словарь русского языка. Толково-словообразовательный (онлайн-версия). URL: https://classes.ru/all-russian/russian-dictionary-Efremova-term-23751.htm (дата обращения: 14.10.2012) ; Желание [Электронный ресурс] // Ожегов С. И., Шведова Н. Ю. Толковый словарь русского языка (онлайн-версия) [Электронный ресурс]. URL: https://classes.ru/all-russian/russian-dictionary-Ozhegov-term-8095.htm (дата обращения: 05.03.2012) ; Желание [Электронный ресурс] // Ушаков Д. Н. Большой толковый словарь современного русского языка (онлайн-версия) [Электронный ресурс]. URL: https://classes.ru/all-russian/russian-dictionary-Ushakov-term-15019.htm (дата обращения: 14.10.2012).

[19] Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / под ред. О. Н. Садикова. Изд. 3-е. М., 2005.

сущности интереса: объективная, субъективная и смешанная (субъективно-объективная).

Сторонники первого подхода считают интерес объективной категорией, основываясь на том, что интересы существуют вне зависимости от осознания их субъектом [20]. В обоснование указанного подхода в юридической литературе приводится пример, когда малолетний субъект гражданского права по причине отсутствия знаний и жизненного опыта не может вполне осознавать свои интересы, но они вне зависимости от этого обстоятельства существуют объективно, признаются законом и подлежат охране [21]. Однако определенные потребности такого субъекта права должны осознаваться его законным представителем (родителями, опекуном), а потому носят субъективный характер.

Вторая позиция заключается в субъективной природе интереса с акцентом на факт осознания субъектом своих потребностей [22]. Критикуя указанный подход, Г. М. Гак приводит следующий довод: если предположить, что интерес является субъективной, психической категорией, то это приведет к неверному выводу о том, что все возникающие коллизии интересов представляют собой всего лишь явления человеческого сознания [23]. На наш взгляд, в данном случае происходит смешение сферы столкновения интересов между собой в процессе усмотрения со сферой возникновения интереса, когда осознание определенной потребности влечет за собой формирование интереса.

---

[20] См., например: Айзикович А. С. Указ. соч. С. 167 ; Гак Г. М. Общественные и личные интересы и их сочетание при социализме // Вопросы философии. 1955. № 4. С. 19 ; Глезерман Г. Е. Интерес как социологическая категория // Там же. 1966. № 10. С. 19 ; Михайлов С. В. Категория интереса в гражданском праве. М., 2002. С. 18.

[21] См., например: Гукасян Р. Е. Проблема интереса в советском гражданском процессуальном праве : дис. … д-ра юрид. наук. Саратов, 1971. С. 44–45 ; Лавриненко В. Н. Интерес как категория исторического материализма // Вестник МГУ. Серия 8. Экономика, философия. № 1. С. 66.

[22] См., например: Завьялов Ю. С. Проблема интереса в марксистской теории социалистического права : дис. … канд. юрид. наук. М., 1968. С. 92 ; Куликов А. К. Категория интереса в социологической теории Роско Паунда // Правоведение. 1977. № 6. С. 89.

[23] Гак Г. М. Учение об общественном сознании в свете теории познания. М., 1960. С. 63.

Третий подход представляет собой диалектическое единство двух названных позиций и выражается в том, что категория интереса носит субъективно-объективный характер [24]. Некоторые авторы критикуют такой подход за его двойственность, при которой будут по-разному проявляться признаки интереса, в зависимости от того, к какому аспекту явления обращаться: к субъективной или объективной стороне [25].

По данному вопросу мы разделяем существующую в литературе точку зрения, согласно которой интерес может выступать субъективной категорией, соотносящейся с желанием конкретного субъекта, при этом вовсе не обязательно он в этом случае связан с нуждой, необходимостью. Иными словами, интерес может основываться на внешней объективной или внутренней субъективной потребности [26].

Категория правовых интересов при осуществлении вещных прав представляет собой малоизученную и весьма насыщенную проблемами область цивилистической науки. Законные интересы выделяются законодателем наряду с субъективными правами. Так, в соответствии с частью 2 статьи 36 Конституции Российской Федерации [27], владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц.

Аналогичная норма установлена в пункте 3 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации. В части 3 статьи 55 Конституции Российской Федерации закреплено, что федеральный закон ограничивает права и свободы

---

[24] См., например: Грибанов В. П. Осуществление и защита гражданских прав. Изд. 2-е, стер. М., 2001. С. 237 ; Здравомыслов А. Г. Интерес как категория исторического материализма // Вестник ЛГУ. Серия: Экономика. Философия. Право. 1959. № 17. Вып. 3. С. 164 ; Ойгензихт В. А. Воля и волеизъявление. (Очерки теории, философии и психологии права). Душанбе, 1983 ; Чинакова Л. И. К вопросу об интересе как социологической категории // Вопросы научного коммунизма и философии : материалы теорет. конф. Красноярск, 1965. С. 169.

[25] Михайлов С. В. Указ. соч. С. 20.

[26] Шевцов С. Г. Указ. соч. С. 64.

[27] Конституция Российской Федерации : принята всенар. голосованием 12 дек. 1993 г. // Российская газета. 1993. № 237. 25 дек.

человека и гражданина лишь настолько, насколько это требуется для того, чтобы защитить основы конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства. Указанная норма воспроизводится в пункте 2 статьи 1 ГК РФ, в которой перечислены возможные цели ограничения субъективных гражданских прав. В пункте 2 статьи 209 данного Кодекса закреплено, что собственник имеет право по своему усмотрению осуществлять с принадлежащим ему имуществом любые действия, которые не противоречат закону и другим правовым актам, а также не нарушают права и оберегаемые законом интересы иных лиц.

Например, собственник земельного участка поставил высокий глухой забор по меже, в результате чего значительная часть соседнего земельного участка оказалась затененной, урожайность овощных и плодовых культур снизилась. Интерес одного собственника противоречит интересам другого соседнего собственника, которому причиняются убытки. Градостроительные регламенты муниципальных образований регулируют высоту оград по зонам застройки. В частности, градостроительные регламенты, входящие в Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи [28], в новой редакции содержат оговорку о том, что для участков жилой застройки высота ограды 2 метра может быть превышена между соседними земельными участками при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности, но не более 2,5 метра (Гигиенические требования к естественному и искусственному освещению и инсоляции содержатся в санитарно-эпидемиологических правилах и нормативах СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к

[28] Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи [Электронный ресурс] : утв. решением Городского собрания Сочи от 29 дек. 2009 г. № 202 : в ред. решения Городского собрания Сочи от 12 дек. 2011 г. № 210 // Официальный портал города-курорта Сочи. URL: https://www.sochi.ru/zhizn-goroda/gradostroi/arkhitektura/prav-zemlepolz/ (дата обращения: 26.06.2012).

условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», утвержденных постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10 июня 2010 г. № 64 [29]).

Разрешить конфликт интересов невозможно без определения понятия самого интереса обладателя вещного права. В указанном примере установка забора, высота которого не превышает установленные нормы, является правомочием обладателя вещного права на земельный участок. Такой забор, соответствующий действующим нормам, может быть установлен обладателем вещного права на земельный участок независимо от заинтересованности его соседа в наибольшей инсоляции своего земельного участка. Интерес соседа в наибольшей инсоляции участка является правовым, охраняется законом, но не обеспечен правомочием, он не может воспрепятствовать соседу установить забор в пределах действующих норм. Налицо наличие законных интересов у обоих собственников. Использовать земельный участок или его часть под солярий законом не воспрещено. Однако применительно к собственнику, устанавливающему забор, отсутствует необходимость в самостоятельном выделении категории законного интереса, так как он может защитить интерес посредством защиты самого субъективного права. Обязанность обеспечить наиболее благоприятное попадание солнечного света на соседний участок у него отсутствует.

Другой пример. Собственник автомобиля желает продать его подороже, а потенциальный покупатель – собственник денежных средств – желает купить этот автомобиль подешевле. Интерес каждого из них является правовым, но не опосредуется конкретным правомочием, то есть собственник автомобиля не может понудить потенциального покупателя купить подороже, а потенциальный покупатель не может заставить собственника продать подешевле.

---

[29] Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях : санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.1.2.2645-10 : утв. постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10 июня 2010 г. № 64 // Российская газета. 2010. 21 июля.

В процессуальном праве защита нарушенных законных интересов является одной из задач судопроизводства (статья 2 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статья 2 ГК РФ).

В дореволюционной юридической литературе обращалось внимание на существование правовой категории, по своим сущностным свойствам схожей с правовыми интересами [30]. Развитие теории интереса происходило в советский и постсоветский периоды, но в основном в рамках общей теории права и науки процессуального права [31].

В отечественном законодательстве впервые термин «законные интересы» упоминается в первой главе Свода основных государственных законов Российской империи от 23 апреля 1906 г., устанавливающей право императора помиловать и «даровать милости в случаях особых», ежели «этим не нарушаются ничьи огражденные законом интересы и гражданские права» [32].

Термин «законные интересы» в нормативных актах начала XX в. употребляется в основном в сфере судопроизводства как объект правовой охраны (например, в статье 4 положения ВЦИК о народном суде РСФСР от 30 ноября 1918 г. [33], в статье 2 Закона СССР от 16 августа 1938 г. «О судоустройстве СССР, союзных и автономных республик» [34]). В Основах гражданского судопроизводства Союза ССР и союзных республик 1961 г. нередко используется категория законных интересов (в статьях 2, 5, 15, 29,

---

[30] См., например: Гамбаров Ю. С. Курс гражданского права. Часть общая. Т. 1. СПб., 1911. С. 377 ; Коркунов Н. М. Лекции по общей теории права. СПб., 2003. С. 156 ; Рождественский А. А. Основы общей теории права. М., 1912. С. 128 ; Тарановский В. Ф. Энциклопедия права. СПб., 2001. С. 156 ; Шершеневич Г. Ф. Общая теория права. М., 1912. С. 663.

[31] Обзор работ по названной проблематике подробно осуществлен В. В. Субочевым в его фундаментальном труде, посвященном законным интересам. См.: Субочев В. В. Законные интересы. М., 2008. С. 67–77.

[32] См.: Хрестоматия по истории государства и права России / сост. Ю. П. Титов. М., 1997.

[33] О народном суде : положение ВЦИК от 30 нояб. 1918 г. // Собрание узаконений РСФСР. 1918. № 51. Ст. 582.

[34] О судоустройстве Союза ССР, союзных и автономных республик : закон СССР от 16 авг. 1938 г. // Сборник законов СССР и указов Президиума Верховного Совета СССР. 1938 – июль 1956 г. / под ред. Ю. И. Мандельштам. М., 1956. С. 98–107.

302) [35], в то время как в Основах гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик 1961 г. данный термин не употребляется [36]. Впервые в гражданском законодательстве о законных интересах речь идет в статье 5 Основ гражданского законодательства Союза ССР и республик 1991 г., посвященной осуществлению гражданских прав и закрепляющей пределы усмотрения в виде запрета нарушения прав и охраняемых законодательством интересов других лиц [37]. Ранее подобного рода запрет закреплялся в статье 65 Конституции СССР от 7 октября 1977 г., в соответствии с которой гражданин СССР обязан уважать права и законные интересы других лиц [38].

В советских кодифицированных актах гражданского законодательства пределы осуществления гражданских прав, связанные с сочетанием собственного интереса субъекта права с интересами общества, увязываются с категорией назначения указанных прав. При этом в статье 1 Гражданского кодекса РСФСР 1922 г. речь идет о социально-хозяйственном назначении гражданских прав как пределе их осуществления [39], в статье 92 Гражданского кодекса РСФСР 1964 г. – о назначении гражданских прав в социалистическом обществе в период строительства коммунизма [40], а в пункте 4 статьи 45 Основ гражданского законодательства 1991 г. – о назначении гражданских прав без каких-либо конкретизаций. Например, пределы усмотрения граждан в сфере личной собственности ограничивались лишь потребительским назначением [41]

---

[35] Основы гражданского судопроизводства Союза ССР и союзных республик 1961 г. : утв. ВС СССР 8 дек. 1961 г. // Ведомости Верховного Совета. 1961. № 50. Ст. 526.

[36] Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик : утв. ВС СССР 8 дек. 1961 г. // Ведомости Верховного Совета. 1961. № 50. Ст. 525.

[37] Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик : утв. ВС СССР 31 мая 1991 г. № 2211-1 // Ведомости СНД и ВС СССР. 1991. № 26. Ст. 733.

[38] Конституция СССР от 7 окт. 1977 г. : принята ВС СССР 7 окт. 1977 г. // Ведомости Верховного Совета СССР. 1977. № 41. Ст. 617.

[39] Гражданский кодекс РСФСР 1922 г. : офиц. текст с изм. на 1 янв. 1956 г. и с прил. постатейно-систематизированных материалов. М., 1956. С. 11.

[40] Гражданский кодекс РСФСР от 11 июня 1964 г. // Ведомости Верховного Совета РСФСР. 1964. № 24. Ст. 407.

[41] См.: Яковлев В. Ф. Гражданский кодекс Российской Федерации: развитие общих положений гражданского права // Кодификация российского частного права / под ред. Д. А. Медведева. М., 2008. С. 18.

и вытекают «также из самой природы личной собственности, назначением которой является удовлетворение материальных и культурных потребностей граждан» [42].

В связи с отсутствием законодательного и общепринятого доктринального определения законного интереса вопрос о его понимании вызывает споры среди правоведов. Следует согласиться с М. К. Кроз в том, что в правоведении понятие «интерес» не наполнено четким, однозначным содержанием [43]. Рассмотреть сущность интереса как правового явления пытались многие ученые. Один из видных представителей юриспруденции Рудольф фон Иеринг полагал, что интерес является основным понятием, раскрывающим суть самого права, которое определял именно как «юридически защищенный интерес» [44].

По словам Б. И. Пугинского, интерес является одной из центральных категорий для определения настоящих причин и мотивов деятельности человека, то есть интерес отграничивает область целей деятельности и напрямую связан с выбором цели [45]. Однако, по мнению Ю. С. Гамбарова, «не все интересы пользуются защитой и ведут к праву» [46]. Интерес того или иного субъекта должен отвечать той норме права, в которой формируется востребованное государством поведение (а именно: определенным социальным группам или большинству членов социума в соответствии с требованиями государства), иначе говоря, согласовываться с общественным, государственным интересом. В этом случае интерес можно назвать законным.

Из этого следует, что законный интерес представляет собой не противоречащую действующему законодательству и охраняемую законом возможность лица обладать и пользоваться определенными, в первую очередь мате-

---

[42] Научно-практический комментарий к Основам гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик / под ред. С. Н. Братуся и Е. А. Флейшиц. М., 1962. С. 108.

[43] Кроз М. К. Третье лицо в обязательстве : дис. … канд. юрид. наук. Саратов, 2001. С. 53.

[44] См.: Кулаков В. В. Категория потребности … С. 47.

[45] Пугинский Б. И. Теория и практика договорного регулирования. М., 2008. С. 73.

[46] Гамбаров Ю. С. Указ. соч. С. 376.

риальными, благами. При посягательстве на эту возможность со стороны третьих лиц она подлежит защите в рамках охранительного правоотношения. При этом законный интерес не является субъективным гражданским правом в регулятивном правоотношении. Именно этим законный интерес отличается от субъективного гражданского права.

А. В. Малько, В. В. Субочев и А. М. Шериев определяют законный интерес как желание индивида пользоваться теми или иными социальными благами, а иногда обращаться за помощью в определенные органы для защиты интересов, не противоречащих нормам права, что в некоторой мере гарантируется государством посредством юридических дозволений, содержащихся в объективном праве либо следующих из общего смысла объективного права [47]. В гражданском праве данное понятие сводится к так называемому частному интересу, который может быть обеспечен без прямого вмешательства, но при поддержке публичной власти, что и закреплено в гражданском праве (положение о недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела; статья 1 ГК РФ).

На наш взгляд, эти определения могут быть взяты за основу как наиболее полные и точные. При этом применительно к законному интересу в сфере действия гражданского права следует иметь в виду, что законный интерес в отличие от субъективного гражданского права не содержит в себе закрепленную в законе меру возможного поведения. Охраняемый законом интерес дозволяет лицу совершать определенные действия в целях извлечения полезных свойств из вещи, к примеру, но никак не вызывает у кого-либо корреспондирующих обязанностей, при условии, если они не нарушают сложившегося правопорядка. Законный интерес, как охраняемый государством общественный

---

[47] Малько А. В., Субочев В. В., Шериев А. М. Права, свободы и законные интересы: проблемы юридического обеспечения. М., 2010. С. 19. Подробнее о законных интересах см. также: Малько А. В. Законные интересы советских граждан : дис. … канд. юрид. наук. Саратов, 1985 ; Его же. Законный интерес как правовая категория // Вопросы теории государства и права. Саратов, 1986. С. 121–131 ; Малько А. В., Субочев В. В. Законные интересы как правовая категория. СПб., 2004 ; Субочев В. В. Указ. соч.

интерес человека, может основываться на общих началах и принципах гражданского права, когда возникшее явление общественной жизни уже может привести к конфликту интересов, но поведение конфликтующих сторон еще не разведено с помощью норм объективного права. В лучшем случае законный интерес может быть защищен в границах охранительного правоотношения, но никак не регулятивного, содержанием которого выступают субъективные гражданские права.

Сущность законных интересов во многом объясняется тем, что роль права в регулировании осуществления вещных прав не воплощается исчерпывающе в законодательном закреплении субъективных вещных прав и корреспондирующих им обязанностей. Всегда есть что-то, лежащее вне рамок нормируемых правил поведения, прав и обязанностей, особенно в гражданско-правовой сфере, где господствует принцип свободного усмотрения.

В. П. Грибанов правильно указывал, что одним из важнейших вопросов в изучении проблемы осуществления вещных прав выступает вопрос о том, как соотносятся между собой субъективное вещное право и интерес [48]. Право собственности, а также другие вещные права осуществляются в правовом пространстве, где возникают постоянные противоречия между интересами конкретных индивидов.

Итак, главное отличие субъективных прав от законных интересов состоит в том, что они являют собой, как очень точно подмечает А. В. Малько, различные правовые дозволенности [49]. Он полагает, что первые являют собой сложную дозволенность, которая в установленном законом порядке стала правовой возможностью. Таким образом, субъективное право является дозволенностью высшей категории, для которой характерна не дозволенность, а юридическая возможность, вследствие чего субъективные права гарантируются юридической необходимостью (обязанностью) других субъектов. Правовую

---

[48] Грибанов В. П. Интерес в гражданском праве // Советское государство и право. 1967. № 1. Отд. оттиск. С. 49.

[49] Малько А. В. Законные интересы советских граждан. С. 70.

дозволенность А. В. Малько считает простой, невозводимой законодательно в особую правовую возможность, если такая дозволенность не определяется юридически необходимым поведением других субъектов в качестве конкретного правового средства обеспечения [50].

По справедливому мнению Н. И. Матузова, «простая возможность (дозволенность) совершения тех или иных действий еще не образует того, что в правовой науке принято называть субъективным правом. Это значит, что в субъективном праве заключена не любая, а особого рода возможность, возможность, обеспеченная обязанностью других лиц и гарантируемая государством» [51].

И субъективное вещное право, и законный интерес допускают возможность определенного поведения конкретного субъекта вещного правоотношения. При этом если участник вещных правоотношений пожелает воспользоваться возможностью, предоставленной ему субъективным правом, то он может рассчитывать как на поддержку действия нормы права, где возможность данного поведения закреплена, так и на то, что гарантия данной возможности содержится в конкретных обязанностях третьих лиц по отношению к субъекту, реализующему свое субъективное вещное право. Утверждение о том, что нет прав без обязанностей и, соответственно, обязанностей без прав, говорит о силе юридически обеспеченной возможности, являющейся частью принадлежащего человеку вещного права.

Законный интерес – это также возможность, но гарантированная в меньшей степени, чем дозволенное поведение в рамках субъективного права. Законный интерес – всего лишь дозволенность, разрешенность, незапрещенность, предоставленная государством и в определенной мере поддерживаемая им. Законодатель, действительно, ряд действий не запрещает, дозволяет, разрешает. Но отсюда вовсе не следует, чтобы он непременно устанавливал для всех видов дозволений конкретные юридические обязанности, которые бы

---

[50] Малько А. В. Законные интересы советских граждан. С. 70–71.
[51] Матузов Н. И. Личность. Права. Демократия. Саратов, 1972. С. 101–102.

полно и всесторонне обеспечивали эти действия [52]. Актуально утверждение Н. И. Матузова о том, что «область дозволенного далеко не охватывается и не исчерпывается субъективными правами; она гораздо шире» [53].

В связи с этим широкое признание получило мнение А. В. Малько о том, что законный интерес – своеобразное «усеченное право», «усеченная правовая возможность» без противостоящей конкретной юридической обязанности [54]. Также данный автор справедливо указывает, что законному интересу можно противопоставить общую юридическую обязанность, а именно уважать и считаться с ним, содействовать его осуществлению, так как он является правовой возможностью общего [55]. На наш взгляд, названная «усеченность» законного интереса по сравнению с субъективным вещным правом проявляется в отсутствии возможности требовать от другого лица определенного поведения при осуществлении правомочий владения, пользования и распоряжения (по терминологии Г. Кельзена – в отсутствии «притязания» при наличии «допущения» [56]).

Таким образом, сущностное различие между субъективным вещным правом и законным интересом в вещно-правовой сфере состоит в разной степени законодательной гарантированности возможного поведения субъекта реализовать свои интересы посредством одной из названных форм. Реализация законного интереса гарантируется лишь в определенной степени, в то время как возможность, предоставляемая субъективным правом, гарантируется и обеспечивается силой государственного принуждения вследствие прямого указания законодателя (часть 1 статьи 17 Конституции Российской Федерации [57]).

---

[52] Подробнее см.: Малько А. В., Субочев В. В. Указ. соч. С. 96.
[53] Матузов Н. И. Указ. соч. С. 102.
[54] Малько А. В. Законные интересы советских граждан. С. 72.
[55] Там же.
[56] Кельзен Г. Чистое учение о праве. М., 2015.
[57] Следует обратить внимание на то, что законодатель признает и гарантирует в Российской Федерации права и свободы человека, но не его законные интересы.

Некоторые авторы в качестве дополнительного критерия при разграничении субъективного права и законного интереса используют структурный критерий, отмечая наличие в структуре обеих правовых категорий двух сходных структурных элементов (реализации интереса не запрещенным законом поведением и обращение за защитой нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов) и отсутствие в содержании законного интереса двух возможностей, характерных для субъективного права (его носитель не может вести себя определенным образом и требовать соответствующего поведения от других лиц) [58].

В основе субъективного права так или иначе лежит интерес, поскольку является одним из проявлений потребности, удовлетворение которой осуществляется посредством осознания и определения целей деятельности [59]. Собственно потребность в извлечении полезных свойств из вещи побуждает субъектов вещного права вступать в отношения друг с другом, совершать с принадлежащим им имуществом действия, направленные на удовлетворение потребностей.

Первоначально формируется потребность, которая представляет собой объективную необходимость, вызванную самим существованием общества [60]. Как правильно отмечает В. В. Кулаков, затем следует осмысление, у индивида появляется интерес, направленный на приобретение блага. Причем он указывает, что способы, с помощью которых удовлетворяется интерес, могут оказаться не только законными, но и незаконными (рейдерский захват, присвоение, воровство и др.) [61]. В гражданском праве выделяют две группы законных способов удовлетворения интереса. К первой относятся такие способы, при которых извлечение пользы от конкретного блага индивид совершает путем

---

[58] См., например: Субочев В. В. Указ. соч. С. 120–121.

[59] Пугинский Б. И. Указ. соч. С. 73.

[60] Грибанов В. П. Интерес в гражданском праве. С. 53. Ученый разграничивал понятия «интерес» и «потребность», усматривая разницу в том, что первое есть субъективное, а второе – объективное.

[61] Кулаков В. В. Сложные обязательства в гражданском праве : дис. … д-ра юрид. наук. М., 2011. С. 44–45.

собственных активных действий, без вмешательства в данный процесс третьих лиц. И в этом случае возникают абсолютные правоотношения. Вторая группа подразумевает необходимые действия других субъектов. В таких случаях возникают обязательственные правоотношения [62].

Абсолютные права осуществляются в виде реальных действий (использование, потребление, исполнение произведения и др.). Поскольку все действия представителей социума предусмотреть невозможно, правильным является утверждение В. В. Кулакова о том, что если не установлены четкие границы фактических действий, а именно обязанности других субъектов, то говорят о принципиальной возможности злоупотребления правом, которое существует только в умышленной форме, то есть является правонарушением так называемого деликтного типа; его объективная сторона состоит в нанесении ущерба в результате действия, внешне похожего на осуществление права. Что касается прав требования, неправильно вести речь о злоупотреблении обязательственным правом, так как в законе (договоре) достаточно четко определены права и обязанности сторон [63].

Итак, признание существования в вещно-правовых отношениях, помимо субъективного вещного права, законного интереса в качестве самостоятельного правового подвида, который отличается по степени участия в этих отношениях государства, позволяет сделать следующий вывод. Наличие субъективного вещного права является основанием возникновения законных интересов собственника, не вытекающих непосредственно из его содержания. В отличие от субъективного вещного права законный интерес представляет собой вытекающее из общего смысла вещного права, в определенной степени охраняемое государством вещно-правовое дозволение, позволяющее расширить границы юридических возможностей субъектов вещных прав за пределы,

---

[62] Кулаков В. В. Сложные обязательства … С. 45.
[63] Там же. С. 45–46.

установленные законом. Законный интерес возникает при наличии юридического либо фактического взаимодействия между сособственниками либо собственником и субъектом ограниченного вещного права.

§ 2. Понятие конфликта интересов при осуществлении вещных прав

Осуществление вещных прав предполагает удовлетворение определенных имущественных и духовных потребностей управомоченных лиц. При этом собственник, обладатель сервитута, иных ограниченных вещных прав действует не в «безвоздушном пространстве», а в пронизанном множеством социальных связей обществе, большинство из которых могут по своей направленности и внутренним позывам существенно отличаться от интересов, преследуемых субъектами вещных прав при осуществлении правомочий владения, пользования и распоряжения. В обществе всегда действует известный закон диалектики – закон единства и борьбы противоположностей.

Как справедливо отмечает профессор В. К. Андреев, общество привыкло к завуалированной формулировке законов, а также к свободному их толкованию, и это, помимо нормотворчества и правоприменения, стало проблемой и для правовой психологии [64]. Это действительно так. Нельзя забывать, что объективное право предназначено для того, чтобы прежде всего регулировать психическую деятельность человека [65]. Именно поведение человека, выраженное в его действиях либо бездействии, как результат психической деятельности является объектом правового регулирования. Деятельность человека в обществе приводит к постоянному столкновению интересов и возникновению конфликтов.

---

[64] Андреев В. К. Право собственности в России. М., 1993.

[65] См.: Камышанский В. П., Карнушин В. Е. Гражданское правоотношение: социально-психологический аспект. М., 2016. С. 10.

Как справедливо отмечает С. Ю. Филиппова, при изучении правовой деятельности так или иначе получаем подтверждение того, что в любых общественных отношениях конфликт существует в паре с сотрудничеством, которое его обусловливает и в то же время является обусловленным им [66]. Без особого труда можно обнаружить конфликт интересов в соседских отношениях, в общей собственности и др. При осуществлении права собственности могут сталкиваться интересы собственника и других лиц – обладателей иных вещных или обязательственных прав, а также лиц, интересы которых не основаны на субъективном праве, но не противоречат закону, основам правопорядка и нравственности.

Например, по смыслу пункта 2 статьи 234 ГК РФ до приобретения на имущество права собственности в силу приобретательной давности лицо, владеющее имуществом как своим собственным, имеет право на защиту своего владения против третьих лиц, не являющихся собственниками имущества, а также не имеющих прав на владение им в силу предусмотренного законом или договором основания. С одной стороны, интерес давностного владельца признается законом, хотя давностный владелец – это незаконный владелец. С другой стороны, усеченный характер защиты давностного владения позволяет российским ученым делать выводы, что «собственник, добившись возврата вещи любым образом, в том числе и нелегальным, вплоть до насильственных действий, вполне восстанавливает всю полноту своих прав без каких-либо частноправовых последствий» [67]. В данном случае речь идет о конфликте интересов субъектов вещных правоотношений.

Ряд современных социологов, в том числе Г. Зиммель, Т. Парсонс, Л. Козер и др., представляет социальный мир в виде системы социальных составляющих, так или иначе насыщенной конфликтными интересами, а следовательно, конфликтами. Таким образом, основная задача общественных наук

---

[66] Филиппова С. Ю. Инструментальный подход в науке частного права : дис. … д-ра юрид. наук. М., 2013. С. 339.

[67] Скловский К. И. Собственность в гражданском праве : учеб.-практ. пособие. М., 2000. С. 256.

(в частности, правоведения) – нивелирование отрицательного воздействия конфликта и наиболее эффективное использование конструктивного начала конфликта.

Одним из родоначальников данной теории является Г. Зиммель. Он указывает на неизбежность конфликтов в обществе, состоящую из взаимосвязанных процессов ассоциации и диссоциации (по нашей терминологии: ассоциация – сотрудничество, диссоциация – конфликт). Г. Зиммель указывает на неоднородность конфликтов в плане воздействия на организацию, в которой они протекают: одни имеют революционный характер, другие поддерживают устойчивость организации, направляют на путь планомерных изменений, которые в свою очередь препятствуют появлению новых деструктивных конфликтов [68].

Концепция неизбежности конфликта существует также в экономической науке. Экономист Людвиг фон Мизес говорил, что для природы не характерны мир и согласие, наоборот, нормальным состоянием является конфликт [69].

Сейчас конфликты рассматривают как неотъемлемую часть общественной жизни, поскольку они играют важную роль в общественном развитии, а именно являются действенным средством для решения проблем общества и способствуют его движению вперед.

А. В. Мильков справедливо указывает, что основополагающим началом, отражающим фундаментальную закономерность предмета теории гражданско-правовой защиты, является общесоциальная потребность в бесконфликтном существовании, которая ввиду невозможности полностью ликвидировать конфликты противоборствующих правовых интересов трансформируется в общесоциальную потребность сгладить последствия таких конфликтов и по возможности максимально восстановить, насколько это возможно, нарушенные правовые интересы членов общества. Восстановление указанных право-

---

[68] Цит. по: Филиппова С. Ю. Инструментальный подход … С. 341.
[69] Там же.

вых интересов в гражданском праве осуществляется путем защиты нарушенных субъективных прав и охраняемых правом интересов управомоченными органами и лицами [70].

Как отмечает С. Ю. Филиппова, право, будучи одним из важнейших регуляторов поведения человека в социуме, должно воздействовать на конфликт, а значит, законодатель обязан распознать конфликт, предугадать результаты воздействия на него права и, кроме того, при разработке новых правовых норм учитывать такого рода последствия [71].

В науковедческой литературе вопрос о природе конфликта интересов вызывает дискуссии. Слово «конфликт» от лат. conflictus – «столкновение» трактуется как столкновение сторон, мнений, сил [72]. В процессе исторического развития в разных областях науки данный термин получал новые определения. Российский конфликтолог Д. М. Фельдман утверждал, что существует более 70 определений конфликта [73]. А. Я. Анцупов и А. И. Шипилов, проведя междисциплинарный обзор работ, посвященных исследованию конфликтов, выделили 11 областей научного знания, изучающих конфликты: история, психология, педагогика, социология, политология, правоведение, философия, искусствоведение, социобиология, математика и военные науки [74].

Продолжая исследовать конфликты, А. Я. Анцупов вместе с С. Л. Прошановым дополнили этот список, добавив географию, медицинские науки и экономику, физико-математические и технические науки [75]. В каждой из этих

---

[70] Мильков А. В. Правовое регулирование защиты гражданских прав и правовых интересов: дис. … д-ра юрид. наук. М., 2015. С. 186.

[71] См.: Там же. С. 341–342.

[72] Большой энциклопедический словарь / под ред. А. М. Прохорова. СПб., 1993. С. 625.

[73] Фельдман Д. М. Политология конфликта : учеб. пособие. М., 1998. С. 9.

[74] Анцупов А. Я., Шипилов А. И. Конфликтология: теория, история, библиография. М., 1996. С. 23.

[75] См.: Анцупов А. Я., Прошанов С. Л. Российская конфликтология. Аналитический обзор 607 диссертаций. XX век. М., 2004. С. 8.

отраслей знаний понятие «конфликт» употребляется в четко очерченных границах. Можно сказать, что термин «конфликт» опосредованно, под влиянием предмета и метода той или иной науки, принимает ее «окраску».

Например, в философии конфликт – это «предельный случай обострения противоречия» [76]. В Психологическом словаре конфликт определен как «трудно разрешимое противоречие, связанное с острыми эмоциональными переживаниями» [77]; социальный конфликт трактуется как «предельный случай обострения социальных противоречий, выражающийся в столкновении различных социальных общностей – классов, наций, государств, социальных групп, социальных институтов и т. п., обусловленном противоположностью или существенным различием их интересов, целей, тенденций развития» [78]. Общим для всех указанных определений является понимание конфликта как наличия противоречий с дополнительным признаком их (предельного) обострения.

Понятие «конфликт» в праве встречается довольно часто и обычно ассоциируется с конфликтами норм права, то есть их «коллизией» [79]. Данное понятие используется в международном частном праве, которому приходится иметь дело с коллизиями правовых систем, норм права различных государств [80]. Изучением конфликтов в юриспруденции с недавнего времени занимается юридическая конфликтология. Под этой дисциплиной понимается раздел (направление) общей конфликтологии, предметом которого является изучение таких конфликтов, которые возникают, развиваются и разрешаются в рамках внутреннего (национального) или международного права [81]. Основными аспектами изучения конфликта в юриспруденции являются: трудовые

---

[76] Философская энциклопедия. Т. 3. М., 1964. С. 55.

[77] Психологический словарь / под ред. В. В. Давыдова, А. В. Запорожца, Б. Ф. Ломова и др. М., 1983. С. 161.

[78] Социологический словарь. Минск, 1991. С. 80.

[79] См.: Тихомиров Ю. А. Коллизионное право : учеб. и науч.-практ. пособие. М., 2001.

[80] См.: Богуславский М. М. Международное частное право : учебник. М., 2004.

[81] Юридическая конфликтология : монография / отв. ред. В. Н. Кудрявцев. М., 1995. С. 3.

конфликты, конфликтные ситуации в деятельности правоохранительных органов и международно-правовые аспекты конфликтов, конфликты в корпоративных правоотношениях [82]. Определение конфликта базируется на понимании этого термина как социологической категории (как (предельного) обострения противоречия интересов между отдельными его действующими субъектами [83]) или политологической категории («конфликт является политическим отношением двух или нескольких сторон, воспроизводящим в острой форме лежащие в основе этого отношения противоречия его участников» [84]).

Трудность выработки единого определения конфликта в гражданском праве связана с неоднозначностью его употребления в этой системе права и междисциплинарным характером изучения явления «конфликт». Таким образом, возникает необходимость исследовать конфликт, рассмотрев его как компонент гражданско-правовой деятельности, так как без установления его индивидуальных признаков, процессов его протекания, возможность выяснить, как можно правовыми средствами воздействовать на правовую деятельность (то есть достигать правовых целей субъектов), отсутствует.

Следует отметить, что наибольшее внимание проблеме конфликта интересов уделяется в социологии и социальной психологии. Рассмотрим сформировавшиеся в данных областях знания подходы к сущности конфликта.

Так, М. А. Робер и Ф. Тильман определяют конфликт не только как состояние потрясения, нарушение порядка, нормального положения по отношению к предшествующему развитию, но и как процесс, генерирующий новые структуры, то есть отмечается позитивный характер конфликтов. Этот взгляд отражает актуальную тенденцию, заключающуюся в том, что конфликты в организациях имеют место, более того, они желательны.

---

[82] См.: Анцупов А. Я., Шипилов А. И. Указ. соч. С. 54–56 ; Филиппова С. Ю. Корпоративный конфликт: возможности правового воздействия. М., 2009.

[83] Vgl.: Druwe U., Hahlbohm D., Singer A. Internationale Politik. Neuried, 1995. S. 151 ; Handbuch Vereinte Nationen / hrsg. von R. Wolfrum. 2., völlig neu bearb. Aufl. München, 1991. S. 418.

[84] Международные конфликты / под ред. В. В. Журкина и Е. М. Примакова. М., 1972. С. 41.

Дж. фон Нейман и О. Моргенштейн понимают конфликт как взаимодействие двух объектов, которые, помимо несовместимых целей, обладают взаимоисключающими способами достижения указанных целей. В качестве подобных объектов могут выступать собственно люди, отдельные группы, армии, монополии, классы, общественные институты и многое другое, деятельность которых, как бы то ни было, сопряжена с постановкой и решением задач, связанных с организацией и управлением, с прогнозированием и принятием решений, а также планированием деятельности.

К. Левин описывает конфликт как одновременное воздействие на человека сил примерно равной величины, но противоположно направленных. В своих трудах он рассматривает конфликты внутри- и межличностные.

С точки зрения ролевой теории под конфликтом понимается ситуация, когда личность, играющая определенную роль, сталкивается с противоречивыми ожиданиями (требованиями). Обычно такого рода конфликты делятся на межролевые, внутриролевые и личностно-ролевые.

В рамках теории социального конфликта Л. Козер характеризует конфликт как борьбу за ценности и претензии на определенный статус, власть и какие-либо средства. В этой борьбе целью становится ослабление, ущемление или уничтожение своих конкурентов. Автор основное внимание уделяет положительной роли конфликта – сохранению динамического равновесия социальной системы. При этом если конфликт, по мнению Л. Козера, связан с целями, ценностями или интересами, не подрывающими самих основ существования тех или иных групп, то он позитивный. Если же конфликт затрагивает важнейшие потребности группы, то он нежелателен, поскольку дестабилизирует устои группы, в результате чего возникает тенденция к ее разрушению.

Основоположник конфликтологии как самостоятельного течения в американской социологии и социальной психологии У. Ф. Линкольн подходит к рассмотрению конфликта рационально и прагматично, придерживаясь следующего мнения. Конфликт возникает уже на стадии, когда тот или иной индивид понимает, предполагает или опасается того, что его интересы нарушает,

ограничивает и игнорирует другая сторона. Таким образом, две, а возможно, и более сторон готовы противостоять сопернику в целях захвата, подавления или устранения его интересов в угоду собственным потребностям и желаниям. То есть по сути конфликт – это конкуренция в удовлетворении интересов или столкновение интересов.

Наиболее популярными стали два аспекта в осмыслении конфликта: 1) поведенческий, то есть столкновение, нацеленное на преодоление противоречия, противоборство двух начал, выражающееся в активности сторон; 2) мотивационный, при котором во главу угла ставится противоречие целей, интересов отдельно взятых субъектов или же их групп.

В данном случае очень показательно высказывание Л. Крисберга, рассматривающего конфликт как взаимоотношения двух и более сторон, убежденных в несовместимости их целей [85]. По нашему мнению, для анализа правовой деятельности более уместно применение второго подхода, поскольку конфликт целесообразно рассматривать по направленности воли, а не только по действиям. Р. Дарендорф считал конфликтом ту или иную взаимосвязь элементов, дать определение которой можно путем выделения объективных («латентных») или субъективных («явных») противоположностей [86]. Признавать конфликтом только его открытую стадию (подобного подхода придерживаются представители поведенческого понимания конфликта), не принимая во внимание латентную его стадию (входящую в мотивационное понимание), – значит упрощать идею о потенциальной возможности воздействия на него со стороны права.

На формирование этой позиции оказала влияние не новая для теории гражданского права проблема, касающаяся соотношения воли и волеизъявления. Поскольку воля важна для многих юридически значимых действий, то при исследовании конфликта предпочтение отдается собственно мотивационному подходу. Кроме того, именно мотивационное понимание конфликта в

---

[85] Цит. по: Филиппова С. Ю. Инструментальный подход … С. 358.
[86] Там же. С. 258.

настоящее время преобладает и в социологии. Таким образом, чтобы вести речь о конфликте, вполне достаточно выяснить, имеет ли место несовместимость интересов в пределах одной группы. Наличие такой напряженности согласуется с социологическим толкованием конфликта в мотивационной трактовке.

С. Ю. Филиппова для целей осуществления правовой деятельности рассматривает понятие конфликта как особенность правовой деятельности участников какой-либо социальной группы, которая образовалась в результате организации правовых целей. Эта особенность состоит в существовании противоречий правовых целей и интересов ее участников и, как следствие, желании каждого субъекта, состоящего в данной социальной группе, удовлетворить собственные потребности, не принимая во внимание потребности других участников такой группы [87].

В указанное определение входят следующие отличительные признаки конфликта: 1) конфликт представляется как особенность правовой деятельности, иными словами, конфликтная компонента является частью любой групповой правовой деятельности; 2) конфликт заключается в несоответствии интересов и правовых целей субъектов группы лиц; 3) конфликт проявляется путем совершения действий в собственных интересах, несмотря на то, что эти действия могут вступать в противоречие с интересами соперника.

Известно, что конфликт является полной противоположностью сотрудничества. Сотрудничество являет собой движение субъектов к общей цели, а конфликт – к индивидуальной выгоде. В отличие от сотрудничества, представляющего собой согласованное действие, конфликт для каждого субъекта автономен. Сотрудничество направлено на принесение пользы контрагенту, а конфликт причиняет сопернику вред.

В сфере гражданского права можно выделить следующие виды конфликта интересов, исходя из правоотношений, в которых возник конфликт:

---

[87] Филиппова С. Ю. Инструментальный подход … С. 361.

конфликт интересов в вещных, обязательственных, корпоративных правоотношениях и др.

В юридической и экономической литературе при изучении конфликтов одной из главных причин их возникновения принято считать недостатки правового регулирования. Под недостатками обычно понимают существующие в законодательстве лакуны, противоречия, которые с большой долей вероятности и приводят к конфликтам. Таким образом, Ю. П. Юрьева считает, что конфликты являются следствием противоречий, которые возникают в результате недочетов, имеющихся в правовом регулировании [88]. Однако же, как правильно заметил А. А. Данельян, противоречия, имеющиеся в действующем законодательстве, являются только лишь предлогом для зарождения корпоративных конфликтов [89], но ни в коем случае не его причинами.

В юридической науке представлено мнение, согласно которому конфликт является результатом свободной деятельности субъектов и зарождается только по их желанию: «Основной причиной возникновения юридического конфликта является желание одной стороны или обеих сторон вступить в противоборство» [90]. Однако несоответствие интересов содержится в правовой деятельности изначально и мало зависит от намерения сторон. Четко сформулированное желание субъекта можно обнаружить применительно к определенному волевому акту как составной части объективной стороны конфликта, но не к собственно конфликту как явлению правовой деятельности.

В качестве причин конфликта конфликтологи называют проблемы, явления, события, которые предшествовали конфликту, выделяя при этом: 1) общие причины (экономические, социально-политические, социально-психологические, социально-демографические, индивидуально-психологические) и 2) частные причины, тесно связанные со спецификой определенного вида конфликта (в частности, неудовлетворенность, несоответствие реальных условий

---

[88] Юрьева Ю. П. Корпоративные конфликты в российских акционерных обществах // Право и политика. 2006. № 8. С. 147.

[89] Данельян А. А. Корпорация и корпоративные конфликты. М., 2007. С. 91.

[90] Цит. по: Филиппова С. Ю. Инструментальный подход … С. 381.

труда ожиданиям, несоблюдение служебной этики, ограниченность ресурсов, различия между целями и средствами их достижения) [91].

Как справедливо утверждал Г. В. Ф. Гегель, история нас учит тому, что действия людей продиктованы их потребностями, страстями, интересами, способностями, а также складом их характера; они же (эти страсти, интересы, потребности) являются главными побудителями [92].

На наш взгляд, конфликт интересов участников вещных правоотношений своей основной причиной имеет именно различия в интересах собственника, сособственников, сервитуариев, субъектов иных ограниченных прав, вступающих в вещные правоотношения, при осуществлении правомочий владения, пользования и распоряжения. Эти различия обусловлены целым рядом факторов объективного и субъективного характера, в том числе природой человека, его психологическим складом, уровнем правового сознания и правовой культуры и объективными экономическими и международными факторами.

Конфликт интересов при осуществлении вещных прав в своей основе содержит возникновение и последующее нарастание противоречий между участниками вещных правоотношений, вызванных различными представлениями собственника и противостоящих ему третьих лиц в понимании добра и зла, низким уровнем правового сознания, общей и правовой культуры. Причиной возникновения конфликта интересов при осуществлении иных вещных прав может быть просто эгоизм собственника, который отказывается соблюдать, к примеру, природоохранное законодательство и экономит на строительстве и эксплуатации очистных сооружений, необходимых для сокращения негативного воздействия на окружающую среду от эксплуатации принадлежащего ему имущественного комплекса.

---

[91] См.: Конфликтология : учебник / А. Я. Кибанов, И. Е. Ворожейкин, Д. К. Захаров, В. Г. Коновалова. М., 2009. С. 83–85.

[92] Гегель Г. В. Ф. Философия истории. СПб., 1993. С. 73.

Итак, конфликт интересов при осуществлении вещных прав представляет собой нуждающееся в разрешении столкновение взаимоисключающих представлений о способах удовлетворения потребностей двух и более лиц, связанных с порядком и условиями осуществления отдельных правомочий или всей совокупности триады правомочий, составляющих содержание права собственности или другого вещного права.

Собственно несоответствие интересов и становится главной причиной конфликта. Каждый субъект социальной группы (в частности, вещных отношений) действует исходя из собственных интересов. Однако интересы различных субъектов, входящих в одну социальную группу, нередко сильно различаются, вследствие чего их удовлетворение становится взаимоисключающим по отношению друг к другу. Поэтому, стремясь получить желаемое невзирая на возникающие препятствия (например, противодействие или бездействие других участников), каждый участник строит свое поведение по модели противодействия. Это и есть активная стадия конфликта.

Продуктивно воздействовать на стадию открытого конфликта – значит урегулировать именно это несоответствие интересов, используя правовые средства, позволяющие обеспечить баланс интересов участников вещных отношений, сделать осуществление владения, пользования и распоряжения выгодным (экономически целесообразным), справедливым для каждого публичного или частного собственника, субъектов иных вещных прав, фактических владельцев.

Рассмотрев специфику протекания конфликтов с точки зрения особенностей правовой деятельности, можно сделать вывод, что конфликты неоднородны в плане воздействия на ту социальную систему, в которой они формируются. Одни конфликты приводят к разрушению социальной системы, другие – нет. Кроме того, эти два явно разнородных типа конфликтов будет уместно разделить на более мелкие группы.

В зависимости от влияния на социальную систему в литературе конфликты делят на системные, то есть такие, которые приводят к нарушению

устойчивости системы, а значит, угрожают самому существованию социальной группы, и частные, в которых отсутствует такая опасность, однако они подрывают стабильность социальной системы [93]. Для правовой деятельности точкой бифуркации являются системные конфликты, в то время как частные конфликты могут формироваться в процессе устойчивого развития отношений и достаточно легко преодолеваются.

Следовательно, необходимо учитывать различия конфликтов и в зависимости от их вида правильно применять один из указанных типов правового воздействия при осуществлении вещных прав по приведенной классификации. Если возникает частный конфликт, то целью правового воздействия становится его урегулирование с сохранением правовой связи, в то время как завершение системного конфликта должно включать прекращение любых контактов между субъектами [94].

Изложенные положения предопределяют необходимость исследования гражданско-правовых способов разрешения конфликта интересов при осуществлении вещных прав, к числу которых относятся стимулы и ограничения.

Конфликт интересов при осуществлении правомочий владения, пользования и распоряжения имуществом, как объект вещно-правового регулирования, представляет собой правоотношение, основанное на принципах и нормах права, предусмотренных в российских федеральных законах, содержащее взаимоисключающие действия и представления о способах удовлетворения разумных потребностей его участников, связанных с порядком и условиями осуществления правомочий владения, пользования и распоряжения на одну и ту же вещь.

В зависимости от влияния на сферу вещных отношений конфликты интересов целесообразно разграничить на две большие группы. К первой группе относят системные конфликты глобального характера, которые могут привести к разрушению сложившихся в процессе эволюции экономического уклада

---

[93] Филиппова С. Ю. Инструментальный подход … С. 384.
[94] Там же. С. 413.

общества отношения собственности. Во вторую – частные, которые носят локальный характер и создают угрозу интересам отдельно взятой личности либо определенных социальных групп, вовлеченных в отношения собственности, либо вызваны установлением ограниченных вещных прав.

Указанная классификация конфликтов интересов при осуществлении вещных прав предполагает применение одного из двух различных видов правового воздействия. Так, при обнаружении частного конфликта целью правового воздействия становится устранение противоречий между собственником и третьими лицами в целях сохранения правоотношения собственности, обеспечения в первую очередь прав и законных интересов добросовестного собственника. В свою очередь ликвидация системного конфликта влечет за собой коренной перелом, перекраивание экономической основы общества с целью создания предпосылок для роста экономики в целом. Так было при осуществлении обвальной приватизации в исторически короткие сроки государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации в 1990-х гг.

§ 3. Стимулы и ограничения как гражданско-правовые средства разрешения конфликта интересов при осуществлении вещных прав

Важным аспектом осуществления любых вещных прав является в первую очередь недопущение конфликта, выработка путей и способов его предупреждения. Возникновение и нарастание конфликта в сфере осуществления отношений собственности выдвигает принципиально другую задачу: принятие мер к его разрешению и последующему прекращению. Каждый конфликт возникает из-за конкретных причин и при определенных условиях, поэтому наиболее эффективной формой предупреждения конфликта является устранение его причин.

В качестве эффективных средств, снижающих возможность возникновения и упрощающих в последующем разрешение конфликта

интересов при осуществлении вещных прав, могут выступать правовое стимулирование и правовое ограничение. В науке гражданского права, теории государства и права существует целый ряд работ профессора В. П. Камышанского по проблеме ограничений права собственности [95], трудов профессора А. В. Малько, непосредственно посвященных стимулам и ограничениям в праве [96], исследование по вопросу о стимулах и ограничениях в энергосбережении [97] и др.

Многосторонний анализ сути конфликтных ситуаций в сфере гражданского оборота, осуществления отношений собственности и мотивации поведения отдельно взятых граждан, юридических лиц и государства как собственников принадлежащего им имущества еще на ранних стадиях позволяет выявить, предупредить и избежать в последующем многих конфликтов интересов. Предупреждение конфликтов в обязательном порядке предполагает проведение взвешенной социальной, экономической, правовой политики, направленной на последовательное повышение социальной мотивации собственников, охрану и защиту прав, свобод, а также законных интересов человека и гражданина.

Другим важным приемом предупреждения конфликта является его институционализация. Институционализация конфликта дает возможность замедлить и упорядочить течение конфликта, выявить первопричину возникновения конфликта между собственником и третьими лицами, в том числе сособственниками, субъектами ограниченных вещных прав, и тем самым облегчить его регуляцию и ускорить устранение конфликта интересов. Это могут быть различного рода согласительные комиссии, собрания собственников

---

[95] Камышанский В. П. Ограничения права собственности (гражданско-правовой анализ) : дис. … д-ра юрид. наук. СПб., 2000.

[96] См.: Малько А. В. Стимулы и ограничения в праве. 2-е изд., перераб. и доп. М., 2004.

[97] Отюцкая Е. И. Стимулы и ограничения в энергосбережении: гражданско-правовой аспект : автореф. дис. … канд. юрид. наук. Краснодар, 2012.

многоквартирных жилых домов, обманутых дольщиков, семейный совет, публичное слушание при определении градостроительной политики поселения. Институциональные образования изучают интересы конфликтующих сторон, степень законности их требований, осуществляют консультации и переговоры, поиск и выработку взаимовыгодных решений. Существование конфликтологической службы, которая выполняет экспертные и консультационные функции, помогает предупреждению конфликтов.

Для успешного разрешения любого конфликта необходимо, во-первых, выяснить первопричины возникновения конфликтной ситуации и внутренние мотивы поведения конфликтующих сторон, во-вторых, прояснить сложившуюся ситуацию, степень остроты конфликта интересов, позиции сторон и их готовность к поиску компромиссов, в-третьих, прогнозировать дальнейший ход развития и возможные негативные последствия конфликта для обеих конфликтующих сторон. Конфликты могут быть разрешены как самими участниками, так и путем вмешательства третьей стороны (посредника (медиатора), суда). При возникновении конфликта интересов в сфере осуществления права собственности и других вещных прав наиболее результативным способом разрешения конфликта является устранение противоречий путем поиска компромисса в целях максимального учета интересов конфликтующих сторон. Однако на практике это не всегда удается. Зачастую удовлетворение интереса одной стороны исключает и делает невозможным удовлетворение интереса другой стороны. Поэтому приходится прибегать к другим формам и способам разрешения конфликтов.

Например, одним из средств разрешения конфликта интересов является законодательное закрепление правовых стимулов и ограничений, материализующих категорию «справедливость» в нормах вещного права. Они взаимодополняют друг друга и определяют грань между возможным и должным, выступая определенными ориентирами не только для участников вещных правоотношений, наделенных субъективными правомочиями владения, пользова-

ния и распоряжения, но и для фактических владельцев, чьи интересы конфликтуют с интересами собственников. Правовые стимулы и ограничения существуют как направления, своего рода ориентиры деятельности лиц к поддержанию правопорядка, то есть к исполнению того, что предписывается или по меньшей мере допускается, и отказу от того, что прямо запрещено. Таким образом, стимулы становятся своего рода социальными ориентирами поведенческой активности участников вещных отношений в любом из своих проявлений.

К числу наиболее эффективных гражданско-правовых институтов и процедур разрешения конфликтов в сфере осуществления вещных прав относятся переговоры сторон, в ходе которых стороны пытаются найти компромиссный вариант наиболее эффективного осуществления правомочий владения, пользования и распоряжения имуществом. Для этого они договариваются о путях разрешения спорных вопросов и об условиях достижения консенсуса между интересами конфликтующих сторон. В итоге субъекты вещных прав могут прийти к консенсусу и заключить договор, в котором будут закреплены компромиссные условия, максимально отражающие законные интересы той или иной стороны или обеих сторон (например, соглашение о порядке совместного пользования имуществом, договор об установлении сервитута).

Самым распространенным методом урегулирования юридических конфликтов, возникающих при осуществлении отношений по владению, пользованию и распоряжению объектами движимого и недвижимого имущества, является разрешение гражданско-правовых споров в судебном порядке. В этом случае у суда возникают проблемы надлежащим образом оценить представленные сторонами доказательства, подтверждающие не только законность совершенных титульным владельцем действий либо бездействия, но и соответствие закону спорного интереса в отношении определенной вещи. Только законный интерес подлежит судебной защите.

Повсеместно распространено мнение об исключительно положительном воздействии стимулов. Оно основано на лексическом значении слова «стимул» – побуждение. Однако стимулы в праве функционально очень

разнообразны. И неправильно будет рассматривать стимул исключительно как позитивный интерес лица (поощрения, разрешения, льготы, награждение и др.). Правовые стимулы выступают в качестве побуждения субъекта к законопослушанию, то есть к совершению того, что установлено законом или по меньшей мере допускается, и воздержанию от того, что запрещено. Иными словами, стимулы, будучи своеобразными ограничителями, регулируют поведенческую активность при осуществлении действий по владению, пользованию и распоряжению конкретной вещью или имуществом.

Осуществление вещного права является законным и продуктивным для управомоченного лица в том случае, когда конкурирующие с этим субъективным правом законные интересы в отношении той же вещи будут обеспечены за счет удержания свободы собственника в известных границах. Поэтому правовые ограничения, к числу которых автор относит запреты, обязывания, устанавливающие пределы осуществления вещных прав, одновременно служат гарантией действительности позитивного стимулирования возможности обеспечения законных интересов участников фактических отношений вне границ правоотношения.

В науке гражданского права стимулирование деятельности участников гражданского оборота правовыми средствами в значительной степени основано на трудах ученых-теоретиков. Наиболее глубокими, на наш взгляд, представляются исследования юридической природы правовых стимулов, проведенные профессором А. В. Малько и его последователями [98]. А. В. Малько предлагает классифицировать правовые стимулы и правовые ограничения исходя из структуры правовой нормы. При этом он в зависимости от компонента структуры нормы права вычленяет: 1) юридический факт-стимул (гипотезу), 2) субъективное право, 3) законный интерес, 4) льготу (диспозицию), 5) поощрение (санкцию). Также А. В. Малько создает теорию стимулов и ограничений в праве, изучает закономерность их действия,

[98] См.: Поощрительные санкции в праве: реальность и юридическая конструкция / под ред. Н. И. Матузова и А. В. Малько. Саратов, 2008.

обстоятельства, приводящие в действие или, наоборот, приостанавливающие процессы стимулирования и ограничения правового поведения.

В рамках осуществления вещных прав весьма существенное значение имеют гражданско-правовые стимулы обладателей вещных прав, закрепленные в нормах ГК РФ и земельного законодательства РФ. В частности, помимо прямого использования терминов «стимулирование» и «ограничение», законодатель может воплотить правовой стимул и правовое ограничение в нормативном акте не прямо, а косвенно. Как справедливо отмечает А. В. Малько, это в большей мере касается управомочивающих норм, поскольку правовые ограничения дополняют данные нормы, обеспечивают правомерное и справедливое претворение в жизнь [99].

Например, в статье 274 ГК РФ закрепляется право требовать установления ограниченного вещного права сервитута, который можно оценивать как правовой стимул, адресованный сервитуарию. Если для сервитуария учреждение сервитута представляет собой благо, правовой стимул, то может ли он стать для собственника служебной недвижимости ограничением права собственности? Легальное и доктринальное определения не могут ответить на этот вопрос. Для этого нужно выяснить, как сервитут соотносится с ограничением права собственности исходя из общей теории гражданского права [100].

В цивилистике существует ряд подходов к решению указанной проблемы. По мнению С. В. Пахмана, понятия «ограничения права собственности», «ограничения права собственности в интересах соседей» и «сервитуты» равнозначны [101]. По словам Г. Ф. Шершеневича, ограничения

---

[99] Малько А. В. Законный интерес как правовая категория. С. 129.

[100] В современной отечественной цивилистике проблема ограничений права собственности получила разработку в трудах В. П. Камышанского. См.: Камышанский В. П. Ограничения права собственности … См. также: Камышанский В. П.: 1) Право собственности на недвижимость: вопросы ограничений. Элиста, 1999 ; 2) Право собственности: пределы и ограничения. М., 2000 ; 3) Пределы и ограничения права собственности. Волгоград, 2000.

[101] Пахман С. В. Обычное гражданское право в России. М., 2003. С. 28–33.

права собственности лишь ограничивают собственника в реализации права ради третьих лиц, однако не дают этим лицам права на чужую вещь, чему, собственно, служат сервитуты, или права угодий в чужих имуществах [102]. Итак, Г. Ф. Шершеневич приходит к следующему выводу: сервитутами являются права третьих лиц, при которых собственник ограничен в реализации своего права, а законные ограничения – это ограничения собственника в реализации его права, обеспечивающие интересы третьих лиц [103]. Как полагает Д. И. Мейер, ограничения не образуют право на чужую вещь, так как данное право и есть выдел из права собственности [104].

В. И. Синайский характеризует ограничения права собственности как «границы, суживающие право собственности» [105] и устанавливает различия между сервитутами и указанным выше понятием по целевому признаку. Он отмечает, что цель ограничений права собственности состоит в том, чтобы сделать возможной реализацию права собственности в интересах собственников и общества в целом. Сервитуты дают третьим лицам гражданские права на чужую вещь, раздвигают границы их владения на чужие вещи [106]. Как указывает В. И. Синайский, несмотря на то, что права третьих лиц тоже ограничивают осуществление права собственности, эти ограничения не относятся к понятию права собственности [107].

Л. Ю. Василевская считает понятие неполных (ограниченных) прав более широким в сравнении с понятием вещных прав на чужое имущество, объясняя это тем, что в законодательстве Германии под неполными понятиями права понимались, в частности, ограничения права собственности, а они в свою очередь причислялись к ограниченным вещным правам [108]. На основании

---

[102] Шершеневич Г. Ф. Курс гражданского права. Тула, 2001. С. 230.
[103] Там же.
[104] Мейер Д. И. Русское гражданское право. Ч. 2. М., 1997. С. 22.
[105] Синайский В. И. Русское гражданское право. М., 2002. С. 208.
[106] Там же.
[107] Там же.
[108] Василевская Л. Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву. М., 2004. С. 305.

высказанного Л. Ю. Василевской мнения можно сделать вывод, что в законодательстве Германии сервитуты, выступающие в качестве вещных прав на чужое имущество, вместе с ограничениями права собственности есть не что иное, как содержание ограниченных (неполных) вещных прав.

Интересной является точка зрения К. П. Победоносцева, согласно которой истинные ограничения права собственности – это ограничения, сдерживающие свойство, в силу которого у собственника есть право исключить любое постороннее участие в имуществе [109]. Данные ограничения относятся в основном к эксплуатации. В результате этих ограничений, по словам К. П. Победоносцева, суть сервитутов заключается в том, что вещью становится возможно пользоваться всем или некоторым третьим лицам, а собственник обязан терпеть – non facere, pati (не осуществлять положительного предоставления) [110]. Таким образом, автор однозначно утверждает, что сервитуты являются ограничениями права собственности.

Как указывает В. Б. Ельяшевич, общим между законными ограничениями права собственности в общих интересах (права участия общего), законными ограничениями собственности в интересах соседства (права участия частного), включающих систему реальных сервитутов, добровольных и принудительных, является исключительно отрицательный момент – ограничение, налагаемое одинаково как законными ограничениями собственности, так и реальными сервитутами на недвижимость [111].

Итак, главный критерий отличия ограничений права собственности от сервитутов – это наличие или отсутствие прав на чужую вещь. По нашему мнению, наиболее точной является позиция Е. В. Васьковского, утверждающего, что сервитуты чаще всего также ограничивают право

---

[109] Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Ч. 1. М., 2002. С. 504.

[110] Там же.

[111] Ельяшевич В. Б. Избранные труды о юридических лицах, объектах гражданских правоотношений и организации их оборота. Т. 2. М., 2007. С. 284.

собственности, однако данное ограничение является лишь результатом, своего рода недостатком права, принадлежащего обладателю сервитута [112].

Как видим, установление сервитута является причиной ограничения права собственности, так как при предоставлении третьему лицу права пользования чужим недвижимым имуществом сервитуарии всегда ущемляют субъективные права собственника обремененного имущества (правомочие пользования). В современной российской цивилистической науке О. Н. Садиков, Е. А. Суханов, Л. В. Щеннникова, А. Н. Копцев также рассматривают сервитут как ограничение права собственности [113]. Данная позиция содержится в некоторых нормативных актах иностранных государств. Например, как предусмотрено в пункте 6 статьи 188 Гражданского кодекса Республики Казахстан (учреждающей понятие и содержание права собственности), в случаях, на условиях и в рамках, установленных законодательно, собственник должен позволить ограниченное пользование имуществом, принадлежащим ему, другими лицами [114]. То есть сам факт, что определение сервитута содержится в статье, посвященной праву собственности, позволяет судить о его правовом характере в качестве ограничения права собственности в гражданском праве Республики Казахстан.

Статья 1130 Гражданского кодекса Латвийской Республики описывает сервитут как право собственности на чужую вещь, пользование которой ограничено в интересах некоторого определенного лица или определенного земельного участка [115].

Далее рассмотрим проблему столкновения интересов собственника и

---

[112] Васьковский Е. В. Учебник гражданского права. М., 2003. С. 283–284.

[113] См.: Гражданское право : учебник : в 4 т. Т. 2 / отв. ред. Е. А. Суханов. М., 2005. С. 150 ; Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации части первой (постатейный). С. 6 ; Копцев А. Н. Сервитуты в римском праве и современном российском законодательстве // Нотариус. 2006. № 2. С. 17 ; Щенникова Л. В. Вещное право : учеб. пособие. М., 2006. С. 140–141.

[114] Гражданский кодекс Республики Казахстан / науч. ред. и предисл. Н. Э. Лившиц. СПб., 2002. С. 292.

[115] Гражданский кодекс Латвийской Республики / науч. ред. Н. Э. Лившиц. СПб., 2001. С. 387.

давностного владельца.

В соответствии с пунктом 2 статьи 234 ГК РФ, до приобретения на имущество права собственности в силу приобретательной давности лицо, владеющее имуществом добросовестно, открыто и непрерывно как своим собственным, имеет право на защиту своего владения против третьих лиц, не являющихся собственниками имущества, а также не имеющих прав на владение им в силу иного предусмотренного законом или договором основания.

С одной стороны, интерес давностного владельца признается законом, то есть является законным интересом, хотя давностный владелец не является законным владельцем, поскольку у него нет титула (правового основания) владения. С другой стороны, усеченный характер защиты давностного владения позволяет российским ученым делать выводы, что «собственник, добившись возврата вещи любым образом, в том числе и нелегальным, вплоть до насильственных действий, вполне восстанавливает всю полноту своих прав без каких-либо частноправовых последствий» [116]. Такая позиция представляется не бесспорной, поскольку для восстановления правомочия владения собственником принадлежащей ему вещи законом предусмотрен такой способ защиты права собственности, как виндикационный иск, то есть иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения. В связи с этим насильственные (фактические) действия собственника в отношении незаконного владельца с целью изъятия у последнего своего имущества не имеют под собой законных оснований. В этом случае законный интерес давностного владельца заключается в том, чтобы оградить себя от насильственных действий, определить судьбу улучшений и полученного дохода от изымаемого имущества, обеспечить сохранность собственного имущества, оказавшегося на испрашиваемом, к примеру, земельном участке или в границах имущественного комплекса.

В этом случае принято говорить о возникновении коллизии интересов. Возникает вопрос: могут ли законные интересы третьих лиц влиять на пределы

---

[116] Скловский К. И. Указ. соч. С. 256.

усмотрения субъектов вещных правоотношений?

Можно сказать, что в указанном выше примере собственник не вправе нарушать законный интерес давностного владельца своими самовольными действиями по изъятию спорной вещи. Вместе с тем следует признать, что и давностный владелец не может защититься против нарушений со стороны собственника, если последний изъял у него самовольно без обращения в суд свою вещь.

Г. Ф. Шершеневич в своей основополагающей работе «Общая теория права» пишет, что участники одного социума сформировали привычку, используя законные средства, защищать свои права, протестовать против нарушения законных интересов, негативно относиться к нарушителям правового порядка, а следовательно, и сами стремятся не выходить за рамки своего права [117].

По смыслу пункта 2 статьи 209 ГК РФ свобода действий собственника в части принадлежащего ему имущества сводится к действиям, которые не расходятся с законом, а также другими правовыми актами, не нарушают права и охраняемые законом интересы других лиц. По сути, пункт 2 статьи 209 ГК РФ представляет собой конкретизацию конституционной нормы, в силу которой реализация прав и свобод человека и гражданина не должна нарушать права и свободы других лиц (часть 3 статьи 17 Конституции) применительно к вещно-правовым отношениям. Однако, в отличие от части 3 статьи 17 Конституции, в статье 209 ГК РФ присутствует запрет нарушать законные интересы третьих лиц. Тем не менее указанные нормы не противоречат друг другу, поскольку выражают одну и ту же мысль: пределом свободного усмотрения при определении границ дозволенной законом свободы собственника являются права и законные интересы, вытекающие из субъективных прав, либо имеющие отношение к субъективным правам третьих лиц, либо связанные с возможностью приобретения субъективного права.

---

[117] Шершеневич Г. Ф. Общая теория права. С. 293.

В кодифицированных актах гражданского законодательства европейских государств в основном сформулирован запрет нарушения прав других лиц. Например, согласно § 364 Всеобщего гражданского кодекса Австрии в целом осуществление права собственности имеет место в такой степени, в какой тем самым не происходит ни вмешательство в права третьих лиц, ни нарушение предусмотренных законом ограничений, установленных для поддержания всеобщего блага и содействия ему. Собственники соседних земельных участков при осуществлении своих прав обязаны принимать друг друга во внимание [118].

В Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации предлагается ввести запрет на нарушение прав и охраняемых законом интересов других лиц при осуществлении собственником свободного усмотрения [119].

В проекте Федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации», подготовленном Советом при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства и представленном Президенту Российской Федерации Д. А. Медведеву 31 января 2012 г. после доработки в рамках выполнения поручения Президента Российской Федерации от 17 октября 2011 г. (опубликован на Портале российского частного права [120]), предлагается закрепить статью 225 ГК РФ «Осуществление вещных прав», согласно которой вещные права осуществляются с соблюдением прав и охраняемых законом интересов других

---

[118] Всеобщий гражданский кодекс Австрии / пер. с нем. С. С. Маслова. М., 2011. С. 67.

[119] Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации / вступ. ст. А. Л. Маковского. М., 2009. С. 79.

[120] О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : проект Федер. закона // Российская газета. 2012. 7 февр. URL: https://rg.ru/2012/02/07/gk-site-dok.html (дата обращения: 01.03.2012).

лиц (пункт 1 указанной нормы). Кроме того, предлагается следующая формулировка пункта 1 статьи 233 ГК РФ «Содержание права собственности»: собственник обладает наиболее полным господством над вещью и вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащей ему вещи любые действия, если это не противоречит закону и не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, а также устранять любое незаконное воздействие третьих лиц на эту вещь.

Разработчики законопроекта сохраняют определение пределов свободного усмотрения собственника посредством категории прав и охраняемых законом интересов, что может вызвать затруднения при осуществлении вещных прав. Например, собственник желает повысить арендную плату на следующий период аренды, однако арендатор просит не повышать, ссылаясь на то, что не сможет платить такую высокую арендную плату и разорится. Или другой пример: лицо, требующее установить сервитут, не согласно с предложенным собственником размером платы за сервитут. Вопрос не только в определении границ свободы усмотрения собственника при определении размера арендной платы при пролонгации договора аренды. Должен ли собственник в принципе уступать кому-либо помимо своей воли, если у кого-то есть интерес пользоваться его вещью подешевле?

Как нам представляется, эта проблема не имеет однозначного простого решения. Возьмем, к примеру, предоставление публичными образованиями земельных участков на конкурсной основе для строительства объектов социальной инфраструктуры и жилых многоквартирных домов. Многократные попытки в последующем в процессе осуществления строительства и последующей эксплуатации построенных объектов повысить размеры арендной платы на земельные участки, создать препятствия для получения разрешения на строительство, навязать арендатору дополнительные условия будут приводить к конфликту законных интересов застройщика и собственника-арендодателя. Они могут быть вызваны ростом налогов, неисполнением доходной части бюджета и прочими нуждами

собственника.

В связи с этим следует сделать вывод, что при возникновении конфликта интересов собственника и законных интересов третьих лиц в сфере осуществления вещных прав собственник не вправе нарушать охраняемые законом интересы третьих лиц, если его действия не соответствуют требованиям разумности и не вызваны необходимостью установленных принципами и нормами права, содержащимися в российских федеральных законах, пределов либо ограничений права собственности.

Область осуществления вещных прав очень специфична. Так, общие правила о взаимной связи стимулов с ограничениями в праве как парных понятий следует пояснить. Заложенная в праве свобода начитает расти вследствие ограничения этой свободы ради свободы других. Значит, ограничения права не связаны в обязательном порядке с негативными последствиями для личных интересов обладателей вещных прав, следовательно, ограничения не всегда являют собой отрицательную правовую мотивацию. Они могут быть и благом для собственника, когда его, к примеру, непомерные аппетиты и стремление к получению сверхприбыли любым путем могут привести к существенным социальным и экологическим проблемам.

Таким образом, особенность применения правовых стимулов и правовых ограничений с целью создания благоприятных условий для осуществления вещных прав заключается в их взаимной связи и взаимной обусловленности. Правоотношения, возникшие в результате правовых ограничений, обязывают их субъектов пойти на дополнительные уступки с целью повышения эффективности использования имущества, являющегося объектом вещных прав, и влекут право требовать от обязанного лица определенного правомерного поведения, при котором наступает возможность фактической реализации норм права, закрепляющих правовые стимулы при осуществлении вещных прав. Правовые ограничения выступают необходимой предпосылкой получения положительного эффекта от стимулов, предусмотренных принципами и нормами, содержащимися в российских федеральных законах.

Стимулирование одного из субъектов вещных правоотношений предполагает, что соответствующим образом ограничивается связанный с ним другой участник правоотношения. Например, в статье 274 ГК РФ закреплена возможность собственника недвижимого имущества пользоваться для своих собственных нужд соседним недвижимым имуществом и требовать установления сервитута. Такая возможность представляет собой правовой стимул. В то же время обязанность собственника соседнего участка терпеть сервитут и не препятствовать его осуществлению является правовым ограничением. Правовой формой для закрепления стимулов и ограничений является договор об установлении вещного права (например, сервитута) при осуществлении вещных прав.

Глава II. Осуществление права собственности при возникновении конфликта интересов

§ 1. Соблюдение охраняемых законом интересов при конкуренции вещных прав

Поскольку в силу закона собственник имеет право по своему усмотрению производить с принадлежащим ему имуществом любые действия, не только не противоречащие закону и другим правовым актам, но и не нарушающие прав и охраняемых законом иинтересов других лиц (пункт 1 статьи 209 ГК РФ), нуждается в разрешении проблема гармонизации и обеспечения охраняемых законом интересов как собственника, так и субъектов иных субъективных гражданских, в том числе ограниченных вещных прав. Проблема конкуренции (столкновения) вещных прав может проявляться в различных аспектах. Могут конкурировать, во-первых, право собственности одного лица с правом собственности другого лица; во-вторых, право собственности и ограниченное вещное право на одно и то же недвижимое имущество; в-третьих, ограниченные вещные права между собой на одну и ту же вещь.

В первом случае, как правило, сталкиваются интересы нескольких собственников соседнего недвижимого имущества. Разрешить конфликт интересов при использовании соседнего недвижимого имущества в какой-то степени призваны нормы соседского права.

Во втором случае наличие ограниченных вещных прав в большей или меньшей степени сдерживает осуществление правомочий собственника.

Усложнение социально-экономической жизни общества ведет к тому, что физические и юридические лица оказываются в сложнейшей системе пересекающихся между собой имущественных отношений и, не являясь собственниками тех или иных вещей, имеют при этом определенный

имущественный интерес к имуществу, находящемуся в собственности других лиц [121]. Это обстоятельство не должно оставаться вне поля зрения законодателей и правоприменителей.

По вопросу о соотношении охраняемых законом интересов субъектов права собственности и ограниченных вещных прав в цивилистике сложились две теории. Их условно можно назвать: 1) теория расчленения (дробления) и 2) теория обременения. Согласно первой концепции собственность понимается как сумма так называемых соположенных полномочий, то есть полномочий, находящихся на одном уровне. В рамках этой теории структура ограниченного вещного права, отделяя или отводя особую роль одному из этих полномочий, расчленяет собственность. Выделенное полномочие переносится на другое лицо и становится самостоятельным вещным правом. В контексте второй теории право собственности рассматривается как единая и неделимая система полномочий. Данные полномочия никогда из нее не вычленяются, однако могут образовываться изнутри (имманентно), пусть и в ограниченном виде, и могут временно признаваться непригодными в их осуществлении. Следовательно, как было сказано выше, такие права ограничивают собственность. Испанский цивилист Пиотет довольно метафорично представлял теорию расчленения: целый пирог разрезают на куски, затем от него отделяется один кусок и дается другому лицу, правда, с возможностью возврата; вторую же теорию он представлял в образе мяча, сжатого другим телом [122].

Взаимосвязь права собственности и ограниченных вещных прав согласуется с теорией об эластичности собственности. При этом акцентируется внимание на том, что в течение некоторого времени собственность может быть сжатой, но при исчезновении бремени и фактора сжатия она возвращается в свое нормальное состояние.

---

[121] Андреев В. К. О праве частной собственности в России (критический очерк). М., 2007. С. 38–39.

[122] Díez-Picazo L., Gullón A. Sistema de derecho civil. Vol. III: Derecho de cosas y derecho inmobiliario registral. Septima ed. Madrid, 2005. P. 323.

Мы не отрицаем правильность классических теорий, поскольку они прекрасно объясняют взаимосвязь собственности и ограниченных вещных прав в виде разделения или сжатия собственности. Однако необходимо сказать, что, поскольку существуют типичные ограниченные вещные права (к примеру, сервитут или узуфрукт), права и обязанности сервитуария (узуфруктуария) и собственника установлены законодательно. Например, в статьях 500, 501, 504 Гражданского кодекса Испании установлены принципы оплаты расходов на ремонт и содержание обремененного узуфруктом имущества. Подобные нормы, касающиеся сервитутов, определены в статьях 543, 544, 575 данного Кодекса.

В контексте изучаемого вопроса особое внимание следует уделить взгляду российских цивилистов С.А. Зинченко и В.В. Галова. По их мнению, отличительной чертой ограниченных (производных) вещных прав является взаимодействие с исходным вещным правом собственности, которое, как они уточняют, осуществляется в контексте относительного (чаще всего обязательственного) правоотношения, в пределах которого действует (помимо производного вещного права) видоизмененное исходное вещное право [123]. Аналогичной позиции придерживаются, в частности, испанские цивилисты, что представляется нам правильным, ввиду того что данный подход дает возможность некоторым образом «сгладить» дихотомию субъективного права [124].

Иными словами, используя в отношениях между собственником и обладателем вещного права конструкции обязательственного права, можно гарантировать соблюдение баланса их интересов. Собственник земельного участка, заключая договор об установлении сервитута, согласовывает комплекс взаимных интересов с сервитуарием и тем самым исключает

---

[123] Зинченко С. А., Галов В. В. Собственность и производные вещные права: теория и практика. Ростов н/Д., 2003. С. 35.

[124] Díez-Picazo L., Gullón A. Op. cit. P. 323.

возможность возникновения конфликта интересов или снижает вероятность его возникновения в будущем между субъектами вещных прав.

Кроме того, существование одного ограниченного вещного права не препятствует установлению в последующем другого ограниченного права (той же или другой юридической природы) на ту же самую вещь. Такая вероятность возрастает по мере развития гражданского оборота и расширения спектра ограниченных вещных прав, вызванного потребностями его участников.

Следовательно, возможно возникновение коллизии вещных прав, порождающей конфликт интересов субъектов различных вещных прав на одну и ту же вещь. Данную коллизию невозможно исключить, действуя по правилу равенства условий (par conditio), точно как в обязательственном праве; эту проблему можно решить, предусмотрев иерархию вещных прав. Критерии для ее установления могут быть самыми различными, но, как правило, самая высокая ступень присваивается тому ограниченному вещному праву, которое возникло раньше. В рамках правовой традиции наиболее древнее право всегда было более предпочтительно, чем самое современное (prior tempore potior iure), и исключений пока не существует.

Проблему конкуренции ограниченных вещных прав и связанных с ней конфликтов охраняемых законом интересов можно подвергнуть более тщательному анализу, если смоделировать две гипотетические ситуации в зависимости от того, какие права возникают на одну вещь – одинаковой или же различной природы.

1. При возникновении конкуренции между вещными правами **одинаковой природы** с учетом названного правила самому «старшему» праву будет оказано предпочтение перед самым «современным». Субъективные вещные права, возникающие позднее, остаются, можно сказать, в «выжидательной» позиции, и возможность их реализации зависит от прекращения предпочитаемого права.

В подтверждение можно привести наглядные примеры. Если в отношении одного и того же объекта недвижимого имущества учреждены **два** равнозначных по содержанию сервитута в пользу различных лиц, то в этом случае только предпочитаемый (т. е. установленный ранее) сервитут предоставляет соответствующему сервитуарию господство над вещью в установленных границах. Второй сервитут существует в этом случае неявно как простое выжидательное право до тех пор, пока действует первое. При этом у второго сервитуария сохраняется охраняемый законом интерес пользования служащей вещью при условии, что его действия не будут нарушать ограниченных вещных прав первого сервитуария (например, при осуществлении права прохода). Создание искусственных препятствий для этого субъектом предпочитаемого права следует расценивать как злоупотребление правом либо недобросовестность поведения.

Если в отношении одного и того же имущества возникли несколько ипотечных прав, то ипотека, установленная раньше другой, предоставляет ее обладателю преимущественное право на получение стоимости вещи. Обладатели последующих ипотечных прав имеют право только на остаток стоимости вещи. В случае реализации вещи принимается во внимание первое (более раннее) ипотечное право, которое обременит вещь после перехода права собственности на нее к приобретателю.

Итак, суть изложенного правила состоит в том, что предыдущее право является предпочтительным, нежели последующее. Установление вещного права идентичной природы не нарушает природу предыдущего права. Более позднее право может носить возмездный характер и эффективно осуществляться, но оно не может ни ограничивать, ни препятствовать реализации самого раннего права. Например, недвижимое имущество может быть обременено несколькими сервитутами, но установление последующего сервитута не должно приводить к невозможности использования вещи по назначению. Также согласно принципу старшинства не должно допускаться

установление последующего сервитута, который приведет к невозможности осуществления ранее установленного сервитута.

Давность установления ограниченного вещного права с позиции разрешения коллизий вещных прав определяется датой, с которой связывается время возникновения вещного права и придания ему публичного характера. Кроме того, следует учитывать, что данные последствия будут охватывать не только заинтересованных лиц (стороны договора), но и третьих лиц. Скажем, если одно из конкурирующих прав узуфрукта на одну и ту же вещь установлено посредством подписания договора, в то время как другое будет регулироваться публичным актом, то более давним и сильным является то право из публичного акта, поскольку дата подписания частного договора не имеет юридической силы в отношениях с третьими лицами применительно к моменту возникновения вещного права, подлежащего регистрации в реестре (статья 1227 Гражданского кодекса Испании).

2. При различном правовом характере конкурирующих вещных прав принцип устранения конфликта тоже заключается в предпочтении и первенстве права, возникшего раньше.

Если открывается ипотека на недвижимый объект, на который уже установлено право узуфрукта, то, признав право узуфрукта, ипотечный кредитор реализует право получения стоимости вещи. Иными словами, недвижимость должна быть продана и передана покупателю с обременением в виде узуфрукта, однако, несомненно, при этом оно будет продано по меньшей цене.

Напротив, если узуфрукт установлен на недвижимое имущество, которое было ранее заложено, ипотечный кредитор не обязан учитывать узуфрукт. Таким образом, узуфрукт не имеет юридической силы, если залогодержатель реализовал свое право на получение стоимости вещи, значит, вещь вполне может быть передана свободной от обременения подобного рода.

Возможна ситуация, когда конкурирующие вещные права могут осуществляться одновременно, поскольку каждое из них предполагает

совокупность различных правомочий, вытекающих из содержания ограниченного вещного права на одну и ту же вещь. К примеру, первоначально учреждается сервитут прохода, а затем какой-либо иной сервитут, связанный с прокладкой различного рода коммуникаций для обеспечения деятельности объектов, размещенных на господствующем участке. Коллизия ограниченных вещных прав и, соответственно, законных интересов в данном случае практически может быть исключена при наличии доброй воли, разумности и добросовестности в действиях титульных владельцев господствующих участков. Следовательно, в изложенной ситуации необходимость разрешения какого-либо конфликта интересов может отсутствовать. При частичном конфликте вещных прав применяется изложенное правило: права, возникшие позже, не могут причинять вред предыдущим.

Связь момента возникновения ограниченных вещных прав с регистрацией права собственности имеет свои отличительные черты. Конфликтующие вещные права представляют собой права, которые могут или должны быть внесены в регистр собственности. При таких обстоятельствах момент наступления вещного права должен определяться исходя из даты регистрации вещного права. Что же является критерием урегулирования конфликта между вещными правами применительно к государственной регистрации прав на недвижимое имущество? Основа – это концепция хронологического первенства или временная система, которая отражает правило, существующее с древних времен: раньше во времени – сильнее в праве (prior tempore potior iure [125]), заменяя дату возникновения права на дату внесения документа в регистр собственности.

Применительно к гражданскому законодательству Испании В. В. Метельская приводит пример, когда «в отношении одного и того же недвижимого имущества существуют два ипотечных права, оба – по публичной записи, одна – 1 февраля, а другая – 1 марта, но эта последняя

[125] Латинские юридические изречения / сост. и авт. предисл. Е. И. Темнов. М., 2003. С. 305.

внесена в реестр 15 марта, в то время как другая не была внесена до 20-го числа; данная ипотека будет предпочитаемой, нежели та, которая утверждена 1 марта и внесена в регистр 15-го числа, хотя по регистрации другая была более ранней» [126].

В качестве одного из оснований разрешения конфликта интересов при осуществлении вещных прав предлагается рассматривать институт конкуренции вещных прав, содержание которого основывается на следующих принципах: а) осуществление правомочий владения, пользования или распоряжения, входящих в содержание ограниченных вещных прав, имеет приоритет по отношению к соответствующим правомочиям, входящим в содержание права собственности; б) при конкуренции между правомочиями владения, пользования или распоряжения, входящими в содержание различных ограниченных вещных прав, по общему правилу приоритетным является ограниченное вещное право, возникшее ранее (принцип старшинства).

В. К. Андреев справедливо указывает, что нахождение истины в юриспруденции состоит не в выдвижении какого-либо постулата. Главное в этом процессе заключается в выявлении связей и сущности отношений, раскрывающих исследуемое явление с учетом вариативности и многослойности развития социально-экономической деятельности, являющейся объектом правового регулирования [127].

Субъективное вещное право на вещь и охраняемый законом интерес в отношении той же вещи порождают определенные правовые последствия. В связи с этим важно определить ту правовую среду, в которой возможно их существование. Возникновение субъективного вещного права собственности гарантирует собственнику определенный объем свободы по осуществлению правомочий владения, пользования и распоряжения в границах регулятивного

---

[126] Метельская В. В., Шевцов С. Г. Сервитуты в системе вещных прав. Краснодар, 2009. С. 44.

[127] Андреев В. К. Право собственности в России. С. 1.

правоотношения. В случае нарушения права собственности или другого вещного права субъекты вещных прав могут обратиться за защитой с целью восстановления нарушенного права в рамках охранительного правоотношения.

В свою очередь охраняемый законом интерес не является субъективным правом, как было показано ранее. Поэтому он не может входить в содержание регулятивного правоотношения, где субъективное право обеспечивается за счет действий (либо бездействия) обязанного лица, связанного с ним определенной юридической связью в рамках обязательственного правоотношения. Применительно к вещным субъективным правам субъект права собственности либо ограниченного вещного права огражден законом от произвольного вмешательства в сферу его юридического господства со стороны любых третьих лиц.

При этом нельзя не признать, что охраняемый законом интерес существует и предоставляет определенную устойчивость правовому положению его обладателей. Законный интерес – это не часть субъективного гражданского вещного права. Это самостоятельное правовое явления, которое никак себя не проявляет в ненарушенном состоянии, когда его в полной мере учитывают, соблюдают и обеспечивают иные лица. Применительно к теме настоящего исследования к ним относятся собственники, субъекты ограниченных вещных прав, добросовестные владельцы и даже арендаторы, перевозчики, хранители, когда законные интересы собственника могут быть обеспечены контрагентами по договору.

Законный интерес начинает в полной мере проявляться только в охранительных правоотношениях, когда из действий контрагентов субъектов вещного права следует, что их охраняемые законом интересы не соблюдаются, что не позволяет им вполне осуществлять правомочия владения, пользования и распоряжения имуществом, им принадлежащим. Основаниями для защиты от действий, нарушающих законные интересы собственников и субъектов вещных прав, могут быть нарушение ответчиком основных начал и принципов

гражданского права, злоупотребление правами, недобросовестность и неразумность его действий применительно к решению задачи по обеспечению стабильности и устойчивости гражданского оборота.

§ 2. Осуществление правомочий пользования при конфликте интересов в соседских отношениях

Наиболее ярко конфликт интересов при осуществлении правомочия пользования недвижимым имуществом проявляется в соседских отношениях.

В комментарии к Гражданскому уложению Германии (далее – ГГУ) соседские отношения характеризуются как отдельный случай взаимной обязанности принимать во внимание интересы с учетом принципа добросовестности [128]. По мнению С. Г. Шевцова, особенность соседских отношений и, как следствие, ограничений свободы действий при эксплуатации недвижимого имущества заключается в установлении границ свободы и степени допустимого воздействия на соседний объект недвижимого имущества [129]. Данная тема является довольно сложной и в какой-то мере спорной, поскольку в ГК РФ отсутствуют явление института соседских прав, а также ярко выраженная потребность их оформления законодательно, как это верно отмечено видными российскими правоведами [130]. Значительное место в решении этой проблемы занимают положения иностранного законодательства, в том числе стран романо-германской правовой системы, представляющие собой самостоятельный институт соседского права в содержании гражданского права.

Ограничения усмотрения соседних собственников вытекают не только из требования взаимного уважения их прав и законных интересов в рамках

---

[128] См.: Prütting H., Wegen G., Weinreich G. BGB. Kommentar. 6. Aufl. Köln, 2011. S. 353.

[129] См.: Шевцов С. Г. Указ. соч. С. 87.

[130] См., например: Кодификация российского частного права ; Чубаров В. В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М., 2006.

добросовестности, но и из самой природы недвижимости. Здесь уместно привести слова Д. В. Дождева: «Природа недвижимых вещей такова, что их качество и ценность в большей мере зависят от окружающего их пространства, чем от них самих. В сферу интереса собственника входит и территориальное расположение недвижимости, ее близость к экономическим и культурным объектам, связь с транспортной сетью, свойства природной среды, наличие источников воды, зеленых массивов, чистота воздуха и т. п. Между тем сфера его власти отмечена границами участка. Если нежелательные изменения окружающей среды происходят по естественным причинам, собственнику не на кого жаловаться. Но если ущерб вызван деятельностью соседей – свободных в пределах границ их имений – встает вопрос о согласовании интересов собственников» [131].

Правительствующий сенат в разъяснениях к Законам гражданским относительно соседских прав вывел следующую формулировку: «Никто не свободен пользоваться своим правом так, чтобы лишать другого возможности пользоваться его правом» [132]. Акцентируется внимание на том, что невозможно четко определить границу между свободой пользоваться своим правом и обязанностью считаться с правом соседа; в каждом отдельном случае она устанавливается судом. И при определении этой границы необходимо придерживаться критерия справедливости [133]. Верховный федеральный суд Германии в виде исключения считает, что вполне законно обосновать иск непосредственно из особых отношений соседей, если это необходимо для справедливого уравнивания интересов [134]. Следовательно, принципы соседского права нацелены на установление справедливого баланса интересов при реализации

---

[131] Дождев Д. В. Римское частное право : учеб. для вузов / под ред. В. С. Нерсесянца. М., 1996. С. 346.

[132] Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего сената и комментариями русских юристов. Кн. 2 / сост. И. М. Тютрюмов. М., 2004. С. 121.

[133] Там же. С. 121–122.

[134] Prütting H., Wegen G., Weinreich G. Op. cit. S. 1819.

усмотрения соседними собственниками недвижимого имущества, имеющего в большинстве случаев общие границы.

Соседские отношения характеризуются двумя признаками, которые условно можно именовать предметным (объект – земельный участок и расположенное на нем строение) и территориально-пространственным (соседство, под которым следует понимать не только физическое соприкосновение объектов (непосредственная близость), но и возможность распространения эффекта эксплуатации одного объекта на другой (относительная близость)). В комментариях Редакционной комиссии по составлению Гражданского уложения Российской империи отмечается, что правила, устанавливающие взаимные ограничения собственников соседних имений, должны применяться «как в тех случаях, когда выше- и нижележащие имения смежны, так и тогда, когда они отделены друг от друга дорогой» [135]. Данный подход воспринят при разработке проекта Федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [136]. По смыслу абзаца 2 пункта 1 статьи 293 названного законопроекта для установления ограничений права собственности соседними земельными участками считаются не только земельные участки, которые соприкасаются друг с другом, но и те, которые не соприкасаются, при условии, что вследствие использования (эксплуатации) одного участка оказывается воздействие на использование другого.

По общему правилу для применения норм соседского права необходимо, чтобы воздействие исходило от соседнего земельного участка. Данное правило отражено в пункте 2 статьи 293 проекта Федерального закона «О внесе-

---

[135] Гражданское уложение. Кн. 3. Вотчинное право : проект Высочайше учрежденной Редакционной комиссии по составлению Гражданского уложения (с объяснениями, извлеченными из трудов Редакционной комиссии) / сост. А. Л. Саатчиан ; под ред. И. М. Тютрюмова. М., 2008. С. 86.

[136] О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации.

нии изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации». В комментарии к ГГУ также указано, что правила соседских общинных отношений используются только для урегулирования конфликтов, возникающих при использовании различных земельных участков. Для разрешения конфликта интересов пользователей одного земельного участка (к примеру, между собственниками в многоквартирном доме) соседские общинные отношения не применяются, поскольку при данных условиях действуют принципы общей собственности [137]. Поэтому, например, причинение вреда съемной квартире, которое исходит от другой съемной квартиры на одном и том же земельном участке, не подпадает под положения § 906 ГГУ; то же самое правило действует, когда несколько пользователей различными строениями на одном и том же земельном участке причиняют взаимный вред друг другу. В обоих случаях отсутствует воздействие, выходящее за границы земельного участка [138]. Тем не менее авторы приходят к выводу о возможности применения норм соседского права при недостаточности правил об общей собственности для разрешения спора к отношениям между владельцами соседних квартир в многоквартирном доме, исходя из сопоставимости их интересов с интересами владельцев соседних земельных участков [139].

Кроме того, в Комментарии к ГГУ указано, что положения § 906 ГГУ применяются к следующим ситуациям:

– если внутри недвижимого имущества, находящегося в общей собственности, или многоквартирного дома использование одних мест общего пользования приводит к причинению вреда использованию других мест общего пользования; если вследствие использования одной части недвижимого имущества причиняется вред другой его части;

– если воздействие на земельный участок исходит от проводимых под ним подземных работ по добыче полезных ископаемых;

---

[137] Prütting H., Wegen G., Weinreich G. Op. cit. S. 1818.
[138] Ibid.
[139] Ibid.

– в случае нанесения вреда пользованию помещениями собственника на его земельном участке, который основывается на воздействиях, исходящих от расположенных на том же самом участке помещений, которые следует по праву собственности причислить собственнику соседнего земельного участка [140].

Изложенное свидетельствует о расширении сферы действия норм о соседских правах в Германии и распространении их не только на отношения между соседними землепользователями, но и на соседские отношения между пользователями многоквартирных домов, помещений разных собственников на одном земельном участке.

В силу последовательного развития соседских отношений и наполнения их новым содержанием вопрос о пределах осуществления правомочия пользования и гармонизации соседских правоотношений продолжает оставаться актуальным в науке гражданского права. В трудах иностранных представителей цивилистической науки представлены различные концепции пределов допустимого воздействия, оказываемого на соседний земельный участок в процессе реализации правомочия пользования.

В рамках самой ранней теории были запрещены акты реального вреда (эмуляция). Отмечая, что она является устаревшей, испанский правовед Г. Мартинес пишет, что в рамках данной концепции реализация права собственности запрещается лишь в тех случаях, если таким образом соседу причиняется вред. Как следствие, остается не регламентировано большое число возможных ситуаций, при которых отсутствует польза, обман, однако есть владельцы, которые чинят существенные препятствия для нормального использования чужой собственности (сопредельность участка и промышленных предприятий и др.) [141].

---

[140] Prütting H., Wegen G., Weinreich G. Op. cit. S. 1825–1826.

[141] Gonzáles M. J. Las relaciones de vecindad y la prohibición de los actos emulación // Las conferencias del Doctor Ferrara. 1928. P. 685.

Позднее обрела популярность теория инмиссии [142]. В силу данной концепции собственник недвижимости не имеет права совершать с принадлежащим ему имуществом деяния, вызывающие отправление веществ того или иного типа на соседнее землевладение (инмиссию). Со временем это правило было переформулировано и стало выглядеть несколько иначе: запрещается осуществлять прямое воздействие на соседний земельный участок (к примеру, сливать жидкости). Однако все еще допускались непрямые инмиссии (доступ дыма от костра), даже если те были чрезмерными. Против этой теории говорит тот факт, что при ее создании не был учтен принцип справедливости (допущение чрезмерных непрямых воздействий).

В противовес теории инмиссии Р. фон Иеринг строит так называемую концепцию обычной толерантности. Он указывает, что запрещено влияние, возникшее непосредственно на соседнем земельном участке, воздействующее на него (то есть шум, запах, дрожание и др.), а также влияние, возникшее на собственном земельном участке, причиняющее ущерб людям и имуществу, превышающее уровень нормальной толерантности [143]. Итак, для установления уровня допустимого воздействия на соседний земельный участок рекомендуется использовать показатель нормальной терпимости.

Как указывает испанский правовед Бонфанте, влияние на соседний земельный участок является законным, если оно направлено на удовлетворение так называемых типичных абсолютных общественных потребностей, которые обладают приоритетом в каждом отдельно взятом случае. К примеру, влияние дыма, возникшего в результате отопления жилых домов зимой. Такого рода потребности зависят от природной и общественной среды. К тому же общественная потребность должна быть ежедневной и не носить производственный характер. При этом отмечается, что в конкретных условиях и конкретной мест-

---

[142] По вопросу об отражении указанной теории в гражданском праве Италии см.: Montel. La disciplina de las inmisiones en el Nuevo Codigo civil Italiano // Revista Critica de Legislation Immobiliaro. 1941. P. 465–474.

[143] Díez-Picazo L., Gullón A. Op. cit. P. 145.

ности могут быть сделаны исключения: к примеру, промышленное производство обеспечивает жизненно важные нужды населения, то есть нахождение по соседству промышленного производства становится необходимостью [144].

Теория обычной толерантности по сути близка к теории нормального использования, возникшей еще в римском праве. Как указывает И. Б. Новицкий, еще в соответствии с так называемыми Законами XII таблиц собственник земли должен был разрешать соседу проходить на свой участок, чтобы собрать (через день) плоды, которые упали с соседнего участка; кроме того, соседи были обязаны мириться с inmissiones (дымом, паром, копотью и др.), проникающими с соседнего участка, если эти воздействия происходили в рамках нормального использования [145]. По словам испанского цивилиста Столфи, права должны реализовываться в соответствии с их предназначением и обычным способом, однако их осуществление не должно причинять вред другим людям. Для обоснования нормального использования следует учитывать обычаи, которые могут меняться с течением времени, кроме того, зависят от территории, а следовательно, должны быть объективно оценены судом [146]. То есть в рамках концепции обычного (нормального) использования при обозначении границ допустимого воздействия в соседских взаимоотношениях основное значение придается обычаям, которые существуют в той или иной местности, и недопущению нанесения ущерба третьим лицам.

Две названные выше теории были приняты в законодательстве некоторых европейских стран. Например, в § 906 ГГУ и в пункте 1 статьи 346 Гражданского кодекса Португалии при установлении ограничений права собственности с учетом интересов соседей предусмотрен критерий нормального использования. Он состоит в том, что у собственника земельного участка отсутствует право воспрепятствовать проникновению к нему непрямых инмиссий (в частности, газа, запаха, дыма, копоти, паров, тепла, сотрясения, шума), в

---

[144] Bonfante P. Las relaciones de vecindad. Madrid, 1932. P. 13.
[145] Новицкий И. Б. Основы римского гражданского права. М., 2000. С. 92.
[146] Díez-Picazo L., Gullón A. Op. cit. P. 146.

случае если это никоим образом не влияет или влияет незначительно на эксплуатацию земельного участка; если вмешательство произошло в результате обычного для этой местности использования земельного участка и его невозможно пресечь экономически допустимым способом. Недопустима инмиссия, нарушающая допустимые пределы и сильно влияющая на использование земельного участка [147].

Концепция нормального использования отражена также в пункте 1 статьи 908 Гражданского кодекса Испании. По мнению испанских правоведов, из-за отсутствия четких параметров, определяющих ограничения права собственности в пользу соседей, эта проблема должна разрешаться в первую очередь исходя из общей теории злоупотребления правом. По смыслу пункта 2 статьи 7 Вводного титула к Гражданскому кодексу Испании не допускаются действия или бездействие, которые по желанию субъекта, по своей природе или по причине обстоятельств, под воздействием которых они происходят, выходят за рамки нормального осуществления права [148]. Таким образом, ограничения права собственности должны отвечать юридическим нормам, обычаям или критериям нормальной терпимости, общественному сознанию или форме, в которой данное право должно осуществляться. Чтобы определить критерий терпимости или нормального использования, следует принимать во внимание местоположение объекта недвижимого имущества [149].

Статьей 844 Гражданского кодекса Италии установлена концепция нормальной терпимости. В силу данной нормы собственник земельного участка не имеет права препятствовать проникновению на его территорию испарений,

---

[147] Германское право. Ч. 1. Гражданское уложение : пер с нем. М., 1996. С. 206. Необходимость введения подобной нормы в российское гражданское право обосновывает Л. В. Щенникова. См.: Щенникова Л. В. Право собственности в гражданском законодательстве России // Законодательство. 2001. № 1. С. 10.

[148] См.: Derecho civil / A. C. Perera (director). Segunda ed. Madrid, 2004.

[149] Díez-Picazo L., Gullón A. Op. cit. P. 146.

тепла, дыма, шума, толчков, в случае если они не превышают нормальные пределы [150]. Вопросы, возникающие при определении соотношения между выполнением производственной деятельности и защитой свободы действий собственника, возможно разрешить в судебном порядке.

Итак, в настоящее время преобладает теория обычного (нормального) использования и нормальной терпимости. Обеспечение законных интересов соседей и исключение в их отношениях конфликтов осуществляются именно на рубеже разумных подходов к оценке разумности использования и предельно допустимой терпимости в соседских отношениях.

Теперь исследуем случаи, в которых воздействие, оказываемое на соседний земельный участок, лежит в рамках нормального использования и создает границы свободного усмотрения в соседских отношениях.

В гражданском законодательстве Германии представлена классификация по критерию влияния на эксплуатацию соседнего земельного участка – выделены три вида допустимого воздействия в соседских отношениях: 1) воздействие, не оказывающее влияния; 2) оказывающее незначительное влияние; 3) оказывающее значительное влияние, которое, однако, вызвано обычным для данной местности использованием эмитирующего земельного участка и которое невозможно предотвратить экономически посильными мерами для таких пользователей.

1. Воздействие, не оказывающее влияния на эксплуатацию земельного участка, не причиняющее такому использованию вред. В § 906 ГГУ предусмотрено, что усмотрение собственника земельного участка ограничено обязанностью терпеть некоторые виды воздействия на принадлежащее ему имущество по отношению к общей норме § 903 ГГУ, закрепляющей негативное правомочие собственника устранять любое воздействие со стороны других лиц. Данная норма установлена в интересах рационального пользования земельным участком на основе взаимовыгодного соседского сосуществования.

---

[150] Медведев С. Н. Семейное, наследственное и вещное право Италии (на основе Гражданского кодекса 1942 г.). Ставрополь, 1993. С. 68.

Безосновательное осуществление права на защиту на основе абзаца 1 § 1004 ГГУ (заявление требования об устранении нарушений) является злоупотреблением правом (§ 226 ГГУ).

2. Воздействие, оказывающее несущественное влияние на использование затронутого земельного участка.

Как отмечается в комментарии к ГГУ, существенность или несущественность нанесенного ущерба определяется исходя из ощущений здравомыслящего среднего человека, а также из того, что для него является приемлемым в контексте общественных и частных интересов иных субъектов. Причем в каждом отдельно взятом случае могут учитываться такие критерии, как охрана природы и экологическая сознательность населения, потребности лиц, требующих ухода. Некоторое значение в отдельно взятых случаях имеют характер участка, подверженного воздействию, а также его фактическое целевое назначение [151]. Следовательно, в роли главного критерия при выявлении степени воздействия при осуществлении свободного усмотрения выступает принцип разумности и необходимой достаточности.

Как правило, воздействие признается несущественным, если в результате него не превышаются установленные законами либо постановлениями пределы и нормы. Соблюдение указанных параметров имеет косвенное значение при определении степени оказываемого воздействия. Границу существенности невозможно определить с математической точностью, а можно установить только на основании оценочного заключения, даже если интенсивность воздействия (как, например, при шумовом воздействии) поддается определению с помощью измерительной техники. Вследствие этого, например, шумовые воздействия могут быть несущественными, несмотря на то, что превышены нормативные показатели, если они исходят от общезначимого мероприятия, проходящего только в течение одного дня в год (например, празднование

[151] Prütting H., Wegen G., Weinreich G. Op. cit. S. 1826.

Нового года). И наоборот, воздействие может быть признано с учетом конкретных обстоятельств существенным даже в случае, если не превышены показатели.

В связи с этим представляется интересным пример из российской судебной практики о допустимом уровне шума в квартире. В период с 17:30 до 21:00 гражданин Р. слушал в своей квартире громко включенную музыку, тем самым нарушая тишину и покой граждан в многоквартирном доме и мешая отдыхать гражданке Б., проживающей в соседней квартире. На основании жалобы Б. в отношении Р. составлен протокол об административном правонарушении. Постановлением административной комиссии, оставленным без изменения решением суда первой инстанции, Р. признан виновным в совершении вменяемого ему административного правонарушения и подвергнут административному наказанию. Решением суда кассационной инстанции, оставленным без изменения постановлением председателя областного суда, указанные постановления изменены.

В жалобе, поданной в Верховный суд Российской Федерации, Р. указывает, что в его действиях отсутствует состав административного правонарушения. В подтверждение он представляет протокол измерения шума, в котором указано, что при том уровне звука, который исходил от музыкального центра, принадлежащего ему, уровень шума в квартире Б. достигает 41 дБ. Данный показатель всего на 1 дБ превышает норму, установленную СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях». Максимальная громкость на музыкальном центре не включалась.

Оставляя без изменения обжалуемые судебные акты, Верховный суд Российской Федерации основывался на том, что использование на повышенной громкости звуковоспроизводящих устройств, в том числе установленных на транспортных средствах, балконах или подоконниках, нарушающее тишину и покой граждан, образует состав административного правонарушения.

При этом суд отметил, что СанПиН 2.1.2.2645-10 не регламентирует допустимый уровень шума, обусловленный нарушением людьми тишины и общественного спокойствия в жилых зданиях и на прилегающей территории, и принял во внимание показания свидетелей, которые подтвердили факт нарушения Р. покоя и тишины [152]. Таким образом, при отсутствии нормативов, регламентирующих уровень шума в соседских отношениях, Верховный суд Российской Федерации руководствовался субъективным восприятием соседей о причинении им беспокойства. Конфликт интересов соседей носит фактический характер, не имеющий правового разрешения, однако охраняемый законом интерес получил судебную защиту в рамках охранительного правоотношения.

3. Существенные воздействия допускаются в тех случаях, когда они вызваны в результате использования участка, обычного для данной местности и нанесшего вред, и не могут быть предотвращены экономически приемлемыми мерами для пользователей такого рода. Данное правило обеспечивает баланс между частноправовой и публично-правовой формами защиты окружающей среды от вредных воздействий, поскольку существенное воздействие в смысле § 906 ГГУ идентично значительному вредному влиянию в смысле § 3 Федерального закона о защите окружающей среды от загрязнений воздуха, шумов, вибраций и подобных вредных влияний 1974 г.

При установлении необходимости применения изложенного правила степень воздействия на соседний земельный участок также определяется с учетом принципа разумности, природных и юридических характеристик конкретного земельного участка (например, территориальное расположение, оснащение, целевое назначение). Кроме того, применяется объективный критерий в виде сопоставления правовых благ. Так, для установления существенного воздействия на использование жилым домом не требуется, чтобы он стал

---

[152] Обзор судебной практики Верховного суда Российской Федерации за четвертый квартал 2011 г. [Электронный ресурс] : утв. Президиумом Верховного суда Российской Федерации 14 марта 2012 г. С. 66–69. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

непригодным для жилья. Достаточно установления того обстоятельства, что будет причинен вред удобствам, связанным с конкретным пользованием жильем, и из-за этого снизится стоимость дома.

Причинение вреда выхлопами и шумом от автомобилей уже тогда приводит к существенному причинению вреда, когда обычный средний пользователь соответствующего участка их сразу ощущает и воспринимает. В любом случае выход за пределы несущественности происходит тогда, когда воздействия приводят к причинению вреда здоровью или имеются объективно установленные физические воздействия на имущество, принадлежащее пострадавшему владельцу земельного участка. Например, если колебания вследствие взрывов вызвали повреждения какого-либо строения на соседнем участке или если водостоки и кровельные лотки жилого дома засоряются опадающими частями растущих на соседнем участке деревьев. Совокупное негативное воздействие из множества источников может также привести к существенному причинению вреда, даже если отдельные виды воздействия не выходят за пределы существенности.

Выход за рамки указанных в абзаце 1 § 906 ГГУ предельных значений и нормативных показателей свидетельствует о существенности воздействия. Существенное причинение вреда может иметься и тогда, когда показатели не выходят за пределы, что вытекает из принципа оценки существенности с позиции восприятия разумного среднего владельца соответствующего земельного участка. Таким образом, как отмечают авторы Комментария к ГГУ, при воздействии, вызывающем загрязнение атмосферы, сначала принимаются во внимание не только показатели Технического руководства по поддержанию чистоты воздуха, которые, разумеется, должны учитываться при определении значимости воздействия, но и общая обстановка. При воздействии шумом, помимо показателей Технического руководства по защите против шума, учитываются назойливость относительно момента его возникновения, продолжительность и частота, принимаются во внимание характерные особенности шума (к примеру, высокие частоты, внезапное наступление, усиление либо

ослабление). При вредном воздействии, вызываемом запахом, решение о существенности выносится исходя из степени вызванных у человека неприятных ощущений [153].

При оценке существенности также следует принимать во внимание, эксплуатируется ли оказывающее воздействие сооружение при наличии разрешения административного органа. Как правило, указанное обстоятельство не исключает возможность предъявления требований на основании § 1004 ГГУ об устранении нарушений и от воздержания от определенных действий, поскольку отсутствие такого разрешения носит второстепенный характер при оценке характера воздействия. Решающее значение в такой ситуации имеет справедливая оценка всех обстоятельств, ориентированных на восприятие разумного, обладающего достаточным уровнем правового сознания и культуры человека.

Обязанность терпеть существенное причинение вреда предполагает, что использование участка, от которого исходит негативное, вредоносное воздействие, принято в данной местности. Например, когда большое количество участков в окрестностях используются с более или менее постоянно одинаковым по виду и объему воздействием.

Как указывается в комментарии к ГГУ, при определении обычного использования может рассматриваться как вся территория населенного пункта, в котором расположен земельный участок, от которого исходит воздействие, так и территория нескольких населенных пунктов, если определенное использование земельного участка (например, разработка месторождений) создает территориально большую область, а также часть территории населенного пункта, если вследствие обычного использования земельного участка (например, жилой или промышленный район) у части населенного пункта создается своеобразный облик, отличающийся от других частей [154].

---

[153] Prütting H., Wegen G., Weinreich G. Op. cit. S. 1827.
[154] Ibid. S. 1827–1828.

Однократное использование земельного участка, повлекшее негативное воздействие, как правило, не свидетельствует об обычности этого вида использования для данной местности. Для возникновения оснований для защиты законных интересов соседей такие воздействия должны происходить чаще. Однако из указанного правила возможны исключения, если само содержание сооружения на земельном участке, от которого исходит причинение вреда, является типичным для этой местности. Например, принимается во внимание при работах по сохранению памятника архитектуры, придающего своеобразие окрестностям, при работах по сносу аварийных строений или при дорожных работах. В этих случаях типичными для данной местности являются и временно возросшие воздействия, потому что они вызваны нормальным, обычным для местности использованием земельного участка, направленным на его улучшение. Разумеется, это применяется в случаях особенно сильных воздействий, которые обычно не наступают при аналогичных мероприятиях.

Обычным для данной местности является также повышенное воздействие, основанное на более интенсивном использовании земельного участка, причиняющего беспокойство. В первую очередь это правило действует при увеличении количества транспорта на дорогах или интенсивности воздушного сообщения. Возросшие воздействия, которые проистекают от смены вида хозяйственного использования земельного участка, точно так же могут считаться обычными для данной местности, например если использование земельных угодий фермерского хозяйства приведено в соответствие с современными требованиями к управлению предприятием как имущественным комплексом. Однако если сельскохозяйственное предприятие в сельской местности преобразуется в промышленное предприятие, то возникающие после этого воздействия больше не считаются обычными для данной местности.

Обычность для той или иной местности может быть установлена только для аналогичных воздействий. Участки, от которых исходят различные воздействия (например, шумы и запахи), не должны включаться в оценку.

При этом по общему правилу не имеет значения, было ли использование участка, которому причинен вред, начато раньше или позже, чем использование участка, причиняющего вред. Однако на владельца земельного участка, на который оказывается воздействие, может быть возложена повышенная обязанность терпеть такие воздействия, которыми его земельный участок уже затронут до начала его использования. Указанное обстоятельство прежде всего приобретает значение для тех случаев, когда область жилой застройки приближается к промышленному району либо многоэтажная застройка – к частному сектору.

Наличие административного разрешения на эксплуатацию сооружения, от которого исходит причинение вреда, автоматически не обосновывает обычность воздействия для данной местности. Однако его отсутствие исключает обычность и законность воздействия для данной местности.

В конечном итоге собственник земельного участка обязан допускать значительное воздействие, вызванное использованием соседних земельных участков, являющимся обычным для местных условий, в тех случаях, когда такое воздействие невозможно предотвратить мерами, которые являются экономически посильными для пользователя эмитирующего земельного участка. Экономическая посильность также определяется на основе принципа разумности с учетом финансового потенциала среднего пользователя. Как указывают авторы комментария к ГГУ, экономические меры недопустимы в тех случаях, когда они приводят к таким расходам, при которых обычный пользователь участка будет не в состоянии получить выгоду от использования своего участка [155].

В соответствии с абзацем 2 § 906 ГГУ, если собственник допустит воздействие на его участок, защищая свой охраняемый законом интерес, он имеет право предъявить пользователю другого земельного участка требование выплатить равнозначную денежную компенсацию, если такое вмешательство

---

[155] Prütting H., Wegen G., Weinreich G. Op. cit. S. 1828.

идет вразрез с обычным для данной местности использованием земельного участка или же в значительной мере мешает поступлению от земельного участка доходов.

Итак, для установления меры влияния на соседний земельный участок с целью выяснить, должен ли собственник земельного участка, на который оказывается влияние, претерпевать его, в законодательстве Германии используются следующие критерии: соответствие принципу разумности, обычность использования земельного участка, количественные нормативные показатели допустимого воздействия, свойства определенного земельного участка. Эти критерии позволяют выявить наличие конфликта между соседями, когда охраняемый законом интерес начинает нарушаться и нуждается в правовой защите.

В процессе модернизации ГК РФ целый ряд позитивного опыта Германии в регулировании соседских отношений и обеспечении их законных интересов был учтен вначале на уровне научной концепции, а затем и законодателями. В силу пункта 2 статьи 293 проекта Федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации» собственник земельного участка обязан претерпевать влияние отправляемых с соседнего земельного участка дыма, газов, запахов, паров, копти, тепла, вибрации, шума и др., если данное воздействие не влияет на эксплуатацию его земельного участка или не превышает утвержденных нормативов, разумных пределов, принимая во внимание особенности природы и расположение земельных участков или исходя из обычая.

Как видим, разработчики законопроекта в регулировании соседских отношений берут за основу правовой опыт Германии. Они предлагают использовать в качестве критериев для определения пределов допустимого воздействия нормативы, определяющие степень конкретного воздействия, принцип разумности, природу и местоположение земельного участка, а также обычай, существующий в той местности, где расположен земельный участок.

Предусмотренные законом ограничения усмотрения собственника в интересах соседей могут быть сняты путем установления по соглашению сторон

отрицательного сервитута, если таковой закреплен в законодательстве. Продолжают вызывать дискуссии вопросы о правовой природе отрицательных сервитутов и возможности их установления.

В римском праве разделение сервитутов на положительные и отрицательные связано с тем, что положительный сервитут подразумевает юридическую допустимость осуществлять фактические действия по эксплуатации соседнего участка (проход, прогон скота и т. д.), а собственник участка обязан мириться с подобными действиями; отрицательный же запрещает собственнику осуществлять конкретные действия (например, загораживать вид из окна, застраивать окна и т. д.) [156].

В проекте Гражданского уложения Российской империи была предусмотрена возможность учреждения отрицательных сервитутов. В силу статьи 994 данного проекта сервитутом (право участия частного и право угодий) признается право в чужом имении, обязывающее собственника данного имения мириться с чем-либо или не совершать чего-либо. В комментарии к названной норме указано, что таким образом в науке принято разграничивать сервитуты на положительные и отрицательные: первые ограничивают отрицательный аспект собственности, обязывая собственника обремененного участка мириться с тем, от чего без установления сервитута он мог бы оградить себя; вторые же ограничивают положительный аспект собственности, возлагая обязанность не осуществлять определенные действия, которые он мог бы производить без установления сервитута [157].

И. Э. Косарев настоящими сервитутами считает только положительные, поскольку они, помимо того что ограничивают право собственности на гос-

---

[156] См.: Пухан И., Поленак-Акимовская М. Римское право : базовый учебник : пер. с макед. / под ред. В. А. Томсинова. М., 1999. С. 177–186.

[157] Гражданское уложение : проект Высочайше учрежденной Редакционной комиссии по составлению Гражданского уложения: (с объяснениями, извлечениями из трудов Редакционной комиссии и с приложением законопроекта об авторском праве, одобренного Государственной думой) : в 2 т. Т. 2 / сост. А. Л. Саатчиан ; под ред. И. М. Тютрюмова. СПб., 1910. С. 858–859.

подствующий участок, еще и дают право фактического ограниченного пользования чужой недвижимостью. А в запрете собственнику эксплуатировать имущество каким-то конкретным способом (строить дом, который заслоняет соседу свет) отсутствует фактическое пользование чужой недвижимостью, следовательно, как считает И. Э. Косарев, отрицательных сервитутов нет. Он определяет это явление как «установление границы права собственности» [158].

В то же время А. А. Рябов считает возможным установление отрицательных сервитутов [159]. Он связывает данную вероятность с трактовкой термина «пользование чужим имуществом», отмечая, что применительно к сервитутам указанное понятие, помимо непосредственного владения чужой вещью, предполагает также возможность извлечения из нее пользы с помощью создания более выгодных условий для использования собственной недвижимости. Выгода эта извлекается путем создания дополнительных ограничений права собственности для собственника служебной недвижимости в интересах собственника господствующей недвижимости по сравнению с общими ограничениями права собственности [160].

Яркими иллюстрациями отрицательных сервитутов выступают права, известные как права на свет и вид. В соответствии с ними собственник участка с таким сервитутом не должен новыми строениями или зелеными насаждениями ухудшать вид, открывающийся из окон, или препятствовать проникновению света в окна дома, принадлежащего собственнику участка, в интересах которого установлен сервитут (статьи 1011, 1012 проекта Гражданского уложения Российской империи) [161]. Напрашивается вопрос: как указанные права соотносятся с соседскими? Чтобы на него ответить, приведем конкретный пример.

---

[158] Косарев И. Э. Право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом: сервитуты // Правоведение. 1996. № 3. С. 101.

[159] См.: Рябов А. А. Отрицательные сервитуты и сервитут вида в российском гражданском праве // Журнал российского гражданского права. 2007. № 5. С. 67–75.

[160] Там же. С. 68.

[161] Гражданское уложение. Кн. 3. Вотчинное право. С. 464–465.

Субъект имеет право возводить дом, руководствуясь предельными параметрами разрешенного строительства. Данное правомочие по правовой природе является не сервитутом, а общим ограничением права собственности, предусмотренным законом в интересах соседей, а также в целях безопасности. В этом случае какая-либо особая, дополнительная выгода для собственника соседнего земельного участка не обнаруживается, так как данное ограничение входит в рамки нормального осуществления права собственности. Однако если сосед, имеющий право возвести дом обусловленной высоты на своем участке, обещает не использовать это право ради соблюдения интересов собственника соседнего земельного участка (к примеру, чтобы тень от дома не падала на участок соседа, занятый садом), то отношения направлены на обеспечение охраняемого законом интереса за пределами регулятивного правоотношения. Тогда собственник соседнего земельного участка извлекает явную пользу, получая дополнительную порцию света на земельный участок.

Представитель итальянской цивилистики Данте Каллегари, рассуждая о «пользе» в контексте Гражданского кодекса Италии, пишет: «Кодекс понимает пользу в широком смысле (in senso lato), потому что он допускает, что сервитут может устанавливаться с целью предоставления больших удобств для господствующего земельного участка (статья 1028), обеспечить лучшую панораму, лучший вид, обеспечить доставку воды для орошения сада, сделать фонтан и т. д.» [162].

При разработке проекта Гражданского уложения Российской империи было указано, что благодаря соседским ограничениям права одних соседей расширяются путем ущемления прав других соседей, а потому подобные ограничения могут быть устранены на основании соглашения между соседями путем установления сервитутов, которые собственно освобождают от таких ограничений [163]. Так, в соответствии с абзацем 2 статьи 1011 проекта Граждан-

[162] Цит. по: Медведев С. Н. Указ. соч. С. 80.
[163] Гражданское уложение. Кн. 3. Вотчинное право. С. 70.

ского уложения Российской империи, владелец земельного участка может позволить соседу расположить окна в здании, возведенном на меже. Тогда собственник, давший разрешение расположить окно, не может новыми постройками и насаждениями препятствовать доступу света в эти окна [164]. Аналогичная норма содержится в § 488 Всеобщего гражданского кодекса Австрии [165].

На основании изложенного приходим к следующим выводам.

– Отрицательные сервитуты могут существовать лишь с учетом применения широкого подхода к понятию «пользование чужим имуществом». В это понятие входит не только непосредственное владение чужой вещью, но и возможность создания более выгодных условий для использования собственного недвижимого имущества.

– В рамках отрицательных сервитутов на собственника обремененного недвижимого имущества могут быть наложены дополнительные ограничения права собственности, которые выходят за рамки нормального его осуществления, в частности устранять в пользу сервитуария установленные законом в пользу соседей ограничения его права собственности, если законом прямо разрешается возможность установления такого рода сервитутов. Например, права на свет и вид относятся к сервитутам лишь тогда, когда сервитуарию дается преимущество в виде дополнительного доступа света или вида, в других ситуациях они являются законными ограничениями права собственности в пользу соседей.

– По причине того, что в результате установления отрицательных сервитутов у собственника обремененного имущества появляются дополнительные ограничения права собственности, допустимость их установления необходимо прямо прописать в законодательстве.

Разделение сервитутов на положительные и отрицательные в Испании установлено законодательно. В силу статьи 533 Гражданского кодекса Испа-

---

[164] Гражданское уложение. Кн. 3. Вотчинное право. С. 464.
[165] Всеобщий гражданский кодекс Австрии. С. 92.

нии положительными (servidumbres positivas) являются сервитуты, принуждающие собственника земельного участка позволять совершать те или иные действия либо совершать их самостоятельно. Отрицательными (servidumbres negativas) признаются сервитуты, которые ограничивают усмотрение собственника служебного участка в отношении определенных действий по эксплуатации земельного участка, которые были бы законными при отсутствии сервитута. Испанские правоведы Л. Диез-Пикасо и А. Гульон полагают, что статья 533 Гражданского кодекса Испании разрешает, чтобы содержание сервитута заключалось только в отказе одного собственника земельного участка в пользу другого от реализации конкретного правомочия. Говорится уже не только лишь о нейтралитете собственника соседнего земельного участка, но и о положительном предоставлении, то есть отказе от права в целях извлечения держателем сервитута выгоды для своей недвижимости [166]. Значит, в испанском законодательстве установлена возможность наличия отрицательных сервитутов, заключающихся в получении выгоды из чужого недвижимого имущества за счет добровольного отказа собственника служебной недвижимости от действий, которые считались бы законными при отсутствии сервитута (то есть сужения пределов усмотрения при осуществлении им права собственности) для установления сервитуарию дополнительных преимуществ (если сравнивать с соседскими ограничениями права собственности).

В силу части 3 статьи 55 Конституции Российской Федерации, абзаца 2 пункта 2 статьи 1 ГК РФ основанием ограничения гражданских прав может быть лишь федеральный закон. По смыслу пункта 1 статьи 274 ГК РФ в российском законодательстве выражение «ограниченное пользование чужой вещью» используется в узком смысле – исключительно как пользование чужой недвижимостью. Это подтверждено примерным перечнем потребностей и соответствующих видов пользования, для реализации которых может быть уста-

[166] Díez-Picazo L., Gullón A. Op. cit. P. 376.

новлен сервитут, а именно: проход и проезд через соседний земельный участок, прокладка и эксплуатация линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечение водоснабжения и мелиорации. Таким образом, в ГК РФ не указана возможность ограничения права собственности путем установления отрицательного сервитута.

Следует отметить положительные и неблагоприятные моменты института отрицательных сервитутов. Владельцы соседних земельных участков, установив взаимные отрицательные сервитуты, получают возможность ограничить строительство объектов так, чтобы наиболее целесообразно обеспечить доступ света на каждый земельный участок. Однако с учетом городской застройки повышенной плотности, стоимости и незначительного размера земельных участков при установлении такого рода сервитутов существует опасность возникновения необоснованных ограничений прав собственника обремененного земельного участка в его застройке (к примеру, ограничения по этажности). Приведем еще пример: А. позволил Б. вывести окна в свой двор и взял на себя обязательство не возводить гараж больше определенных размеров, чтобы не перекрывать доступ света Б. Однако, если А. или его правопреемник приобретет автомобиль большего размера, то возникнет нужда в расширении гаража, что может привести либо к ущемлению права собственности А. (его правопреемника), либо к нецелесообразности сервитута (если его будет легко снять).

Итак, отрицательные сервитуты при наличии законодательной возможности их установления по соглашению сторон позволяют изменить пределы усмотрения собственника, поскольку суть сервитута заключается исключительно в отказе владельцем земельной собственности от права, осуществленного в пользу собственника господствующей недвижимости, то есть фактически устраняют действие соседских прав.

В завершение параграфа можно сделать следующие выводы.

При осуществлении субъективных вещных прав на объекты недвижимости, имеющие общие границы, возникает необходимость в обеспечении согласованности действий между соседями с целью обеспечения наиболее полного осуществления правомочий пользования и распоряжения объектами недвижимости. Законные интересы соседей предлагается обеспечить посредством установления ограничений соседских прав, основанных на принципе гражданского права – недопущении злоупотребления правом в любых формах.

Запрет злоупотребления правом при его конкретизации применительно к собственникам, имеющим общие границы, нуждается в законодательном закреплении дополнительных критериев надлежащего осуществления собственником своих правомочий пользования и распоряжения, то есть закрепления в законе четких границ пределов принадлежащих соседям прав, позволяющих защитить не только права, но и законные интересы добросовестного соседа.

Поскольку соседские отношения, как и семейные, в определенной степени носят личностный, доверительный характер, предотвращение и ликвидация конфликта интересов в этом случае не могут быть в полной мере обеспечены исключительно нормами соседского права. В связи с этим в условиях правовой неопределенности возрастает необходимость признания за соседями охраняемых законом интересов, нуждающихся в правовой защите в рамках охранительного правоотношения.

§ 3. Осуществление правомочий распоряжения при конфликте интересов

Правомочие распоряжения – это наиболее характерная для отражения содержания права собственности возможность определять юридическую судьбу вещи, например посредством ее отчуждения, передачи во временное владение и пользование, то есть устанавливать, изменять либо прекращать правоотношения относительно принадлежащего субъекту имущества.

Конфликт интересов может проявляться при осуществлении правомочий распоряжения имуществом, находящимся в общей собственности. Например, могут сталкиваться интересы сособственников в увеличении размера принадлежащих им долей или в переходе к односубъектной собственности с интересами собственника в отчуждении принадлежащей ему доли наиболее выгодным для него образом. В целях обеспечения баланса интересов указанных лиц в законодательство введен институт преимущественной покупки. Несмотря на то что в правоведческой литературе возникали прецеденты о его отмене, данный институт прочно закрепился в российском гражданском законодательстве [167]. Как справедливо отмечает В. П. Камышанский, особенностью общей собственности на жилое помещение является то, что она отличается глубоким взаимопроникновением внешних отношений совладельца с третьими лицами, а также внутренних отношений собственно самих совладельцев. Принимая в расчет интересы совладельцев, желающих увеличить принадлежащие им доли или перейти к односубъектной собственности, нельзя ущемлять права совладельца на свободное распоряжение своей долей [168].

В силу пункта 1 статьи 250 ГК РФ продавец должен в случае реализации доли в праве общей долевой собственности стороннему субъекту предоставить иным сособственникам преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, по которой она отчуждается другим лицам, и на прочих равных условиях, за исключением случаев ее продажи с публичных торгов. Аналогичное положение существовало в Гражданском кодексе РСФСР 1922 г. (статья 64), Гражданском кодексе 1964 г. (статья 120). Однако в ГК РСФСР 1922 г. оставался неурегулированным вопрос о том, на протяжении какого времени сособственники могут реализовать право преимущественной покупки. Данный недостаток устранен в последующем уже в ГК РСФСР 1964 г. ГК РФ закрепляет месячный срок для реализации права преимущественной покупки

---

[167] См.: Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / отв. ред. О. Н. Садиков. М., 1996. С. 264.

[168] Камышанский В. П. Ограничения права собственности … С. 318.

доли в праве общей долевой собственности с момента письменного извещения продавцом указанной доли других участников долевой собственности о решении продать долю стороннему субъекту, содержащего стоимость и другие условия продажи (пункт 2 статьи 250 ГК РФ).

Право преимущественной покупки впервые появилось в германском праве в эпоху Средневековья. В то время значительным авторитетом пользовалась концепция коллектива. Ввиду того что субъект был тесно связан с семьей, родом, в роли собственника выступала общность, а не отдельно взятое лицо. Свобода распоряжения ограничивалась правом вето, которым обладали другие члены семьи. Предусмотренное договором право преимущественной покупки имело значение при долгосрочной аренде, для отношений между соседскими собственниками. После рецепции норм римского права, направленного прежде всего на индивидуальное, а не на коллективное, ситуация в корне изменилась. В доктрине сформировался подход, согласно которому собственник самостоятельно решает, каким образом он будет распоряжаться собственностью. В современном законодательстве Германии в праве общей собственности осталось преимущество лишь в случае продажи доли в наследуемом имуществе сонаследникам (§ 2034 ГГУ).

В Австрии данное право существует только по договору, является личным правом, которое не подлежит передаче. При заключении подобного договора в отношении недвижимости его следует зарегистрировать в поземельной книге. Собственник обязан известить управомоченного гражданина о том, что намеревается продать вещь третьему лицу. Управомоченный на право преимущественной покупки обязан выкупить движимую вещь в течение 24 часов с момента уведомления, недвижимую – в течение 30 дней (§ 1075 Общего гражданского уложения Австрийской Республики).

В швейцарском праве общая недвижимая вещь – это законодательное основание для возникновения преимущественного права покупки у других сособственников. И в Германии, и в Швейцарии оно может быть исключено договором между сособственниками, подлежит регистрации в поземельной

книге и распространяется на все возмездные сделки, направленные на отчуждение имущества (§ 682 Гражданского кодекса Швейцарии, § 873 ГГУ). Во Франции, так же как и в России, преимущественное право покупки распространяется на любое имущество, находящееся на праве общей долевой собственности, причем во Франции даже на то, которое отчуждается с публичных торгов (статья 815-6 Гражданского кодекса Франции).

На наш взгляд, право преимущественной покупки доли в праве общей долевой собственности является ограничением свободы усмотрения собственника при выборе покупателя. Тем не менее с позиции обеспечения баланса интересов, а также устойчивости и стабильности гражданского оборота данное ограничение представляется вполне оправданным, так как способствует, по словам А. А. Ерошенко, появлению такой субъектной структуры названных правовых отношений, при которой возникают наиболее благоприятные взаимоотношения сторон, а также повышается продуктивность использования вещи [169].

Таким образом, с позиции обеспечения баланса интересов всех сособственников, стабильности гражданского оборота наличие права преимущественной покупки доли позволяет в конкретной ситуации достичь наиболее оптимального субъектного состава участников общей собственности, при котором возникают оптимальные взаимоотношения сторон и улучшаются показатели использования принадлежащей им вещи.

Еще один момент, на котором следует остановиться при рассмотрении вопроса об осуществлении правомочия распоряжения общим имуществом при конфликте интересов, – это распоряжение объектами собственности супругов.

Свои равные права на общее имущество супруги реализуют в предусмотренном законом порядке. В силу пункта 1 статьи 35 Семейного кодекса РФ владение, пользование и распоряжение имуществом, которое является совместной собственностью супругов, реализуется по их взаимному согласию.

---

[169] См.: Ерошенко А. А. Личная собственность советских граждан. Краснодар, 1970. С. 50.

Это положение отвечает общим правилам, установленным в гражданском законодательстве, регулирующим владение, пользование и распоряжение имуществом, которое является совместной собственностью лиц (статья 253 ГК РФ).

Супруги имеют право заключать сделки по распоряжению общим имуществом (купля-продажа, дарение, обмен и др.) вместе и отдельно друг от друга. При этом предусматривается, что при совершении сделки, касающейся распоряжения общим имуществом одним из супругов, он действует с разрешения другого супруга (пункт 2 статьи 35 Семейного кодекса РФ, пункт 2 статьи 253 ГК РФ). То есть законодательно регламентирована презумпция (предположение) согласия другого супруга на распоряжение одним из супругов общим имуществом. Другими словами, субъект, заключающий сделку с одним из супругов, не обязан проверять согласие на сделку другого супруга, требовать предоставления от него доверенности, а должен руководствоваться фактом его согласия.

Любое другое решение указанного вопроса повлекло бы серьезное усложнение гражданского оборота. Предположение о согласии супруга на заключение другим супругом сделки, касающейся распоряжения общим имуществом, в действительности может не совпадать с реальным положением дел. А значит супруг, чье согласие на совершение сделки не было получено, имеет право обратиться за защитой своих прав в суд в порядке части 2 пункта 2 статьи 35 Семейного кодекса РФ и оспорить сделку.

Однако следует иметь в виду, что иск о признании сделки недействительной может быть удовлетворен судом исключительно в случае, если представлены доказательства того, что вторая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать о том, что супруг не согласен на заключение данной сделки, иными словами, действовала явно недобросовестно. Указанное специальное условие необходимо для удовлетворения иска супруга о признании сделки недействительной и предусмотрено в целях защиты законных интересов добро-

совестных контрагентов и упрощения правил гражданского оборота. Необходимо отметить, что на требование супруга в рамках пункта 2 статьи 35 Семейного кодекса РФ признать заключенную другим супругом сделку по распоряжению общим имуществом недействительной по причине непредставления согласия супруга-истца Семейным кодексом РФ срок исковой давности не предусмотрен, что не является правильным.

С учетом правил статьи 4 Семейного кодекса РФ о том, что к семейным отношениям, не урегулированным семейным законодательством, применяется гражданское законодательство, возможно применить к подобному требованию срок исковой давности, установленный в пункте 2 статьи 181 ГК РФ, то есть с учетом описанной ситуации 1 год со дня, когда супруг узнал либо должен был узнать о заключении другим супругом сделки по распоряжению общим имуществом без получения его согласия. Неустановление срока исковой давности по требованиям такого вида окажет влияние на прочность и правовую определенность гражданского оборота.

В правовой практике бывают случаи, при которых супруг располагал информацией об отчуждении другим супругом имущества, однако не возражал против сделки. Само собой данный факт расценивался сторонами сделки в качестве согласия всех заинтересованных лиц на ее заключение. Однако впоследствии в результате изменения обстоятельств, главным образом связанных с разводом и, как следствие, разделом имущества, данный супруг заявлял о своем несогласии с заключенной сделкой. Указанные обстоятельства должны быть надлежаще оценены судом в целях принятия обоснованного решения. Охраняемый законом интерес добросовестного контрагента по договору с собственником вполне может найти основу для защиты своей позиции в нарушении ответчиком одного из основополагающих принципов гражданского права – принципа добросовестности, который выразил в последующем свое несогласие на заключение сделки собственником.

Предположение о согласии супруга на заключение сделки по распоряжению общим имуществом другим супругом не распространяется на сделки

одного из супругов по распоряжению недвижимостью, а также сделки, нуждающиеся в нотариальном удостоверении и (или) регистрации в предусмотренном законом порядке. Чтобы заключить подобную сделку, один из супругов должен взять нотариально удостоверенное согласие другого супруга, поскольку подобного рода сделки, круг которых прямо определен в ГК РФ, могут иметь большое значение для семьи в целом, а значит, для их заключения требуется четко сформулированное согласие обоих супругов.

Оспоримой является сделка, регулирующая распоряжение общим недвижимым имуществом, либо сделка, совершенная с общим имуществом, которую необходимо нотариально удостоверять и (или) регистрировать, если она была совершена кем-либо из супругов без заранее полученного нотариально удостоверенного согласия другого супруга. Супруг, право которого было нарушено, имеет право обратиться в суд с требованием признать заключенную сделку недействительной (пункт 3 статьи 35 Семейного кодекса РФ [170]). Законом предусмотрено, что указанное требование может быть предъявлено в течение 1 года со дня, когда он узнал или должен был узнать о заключении сделки.

Удовлетворяя требования кого-либо из супругов о признании недействительной сделки по распоряжению общим имуществом, совершенной другим супругом, суд руководствовался положениями гражданского права, устанавливающими правовые последствия недействительных сделок. Данные положения состоят в том, что сделка, являющаяся недействительной, не может повлечь какие-либо юридические последствия, исключая те, которые непосредственно относятся к ее недействительности, кроме того, недействительна с момента заключения. Сторонам предписано возвратить назад другой стороне

[170] Семейный кодекс Российской Федерации от 29 дек. 1995 г. № 223-ФЗ : в ред. федер. закона от 30 нояб. 2011 г. № 363-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. № 1. Ст. 16.

все, что получено по сделке, а при отсутствии возможности вернуть полученное в натуре – предоставить компенсацию в денежной форме (статья 167 ГК РФ).

Итак, в целях обеспечения баланса интересов обоих супругов при распоряжении имуществом, находящимся в их совместной собственности, действует правило о необходимости получения нотариально заверенного согласия одного из супругов на совершение другим супругом сделки по отчуждению совместно нажитого недвижимого имущества или иной сделки, требующей нотариального удостоверения.

В некоторых случаях при возникновении конфликта интересов сособственников и третьих лиц в ходе осуществления правомочия распоряжения имуществом приоритет отдается интересам более слабой стороны.

Так, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 213-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» [171] (пункт 2 статьи 1) изложен в новой редакции пункт 4 статьи 292 ГК РФ, устанавливающей права членов семьи собственника жилого помещения: отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства. Несоблюдение этого требования влечет за собой ничтожность сделки по отчуждению [172].

Из данной нормы следует, что в число лиц, при проживании которых отчуждение жилого помещения можно осуществить после получения согласия органа опеки и попечительства, не входят несовершеннолетние члены семьи

---

[171] О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации : федер. закон от 30 дек. 2004 г. № 213-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301 ; 2001. № 21. Ст. 2063.

[172] Определение Верховного суда РФ от 9 марта 2010 г. № 3-В10-1 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

собственника, не находящиеся под опекой или попечительством или же остающиеся на родительском попечении, о чем орган опеки и попечительства извещен. Членами семьи собственника жилого помещения являются проживающие вместе с этим собственником супруг, дети, а также родители. Иные родственники, нетрудоспособные иждивенцы, а в особых случаях другие граждане могут признаваться членами семьи собственника при условии вселения их собственником как членов семьи (часть 1 статьи 31 Жилищного кодекса РФ).

Как отмечено выше, по смыслу пункта 4 статьи 292 ГК РФ в случае отчуждения жилого помещения, где проживает несовершеннолетний, не требуется согласие органа опеки и попечительства, так как предполагается, что данный несовершеннолетний находится на попечении родителей [173].

Следовательно, для возникновения обязанности получить указанное согласие в соответствии с положениями пункта 4 статьи 292 ГК РФ требуется осведомленность органа опеки и попечительства об отсутствии родительского попечения, а не просто сам факт нахождения детей без него. Исходя из буквального толкования указанной нормы, данное согласие не требуется в ситуации, когда на момент заключения сделки по отчуждению собственником жилого помещения родительское попечение формально не прекращалось, но на практике не производилось, что органу опеки и попечительства было неизвестно.

При этом необходимо учесть, что на уровне подзаконных актов установлена обязанность в любом случае получить согласие органа опеки и попечительства при отчуждении жилого помещения, если в этом помещении проживает несовершеннолетний. Так, например, в силу пункта 30 Административного регламента исполнения государственной функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденного

---

[173] См., например: Определение Московского областного суда от 31 янв. 2008 г. по делу № 33-1129 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» ; Решение Верховного суда РФ от 15 дек. 2008 г. № ГКПИ08-2069 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 14 сентября 2006 г. № 293 [174], в соответствии с законом на государственную регистрацию прав заявителями представляется разрешение органа опеки и попечительства на заключение сделок с приватизированными жилыми помещениями, в которых проживают несовершеннолетние, независимо от того, являются ли они собственниками, сособственниками или членами семьи собственников, в том числе бывшими, имеющие право пользования данным жилым помещением, а также в отношении приватизированных жилых помещений, в которых несовершеннолетние не проживают, но на моментт приватизации у них были на указанное жилое помещение равные с собственником права. Следует отметить, что такое требование в федеральном законодательстве отсутствует.

Конституционный суд Российской Федерации признал конституционность положений пункта 4 статьи 292 ГК РФ и высказал следующую правовую позицию по данному вопросу.

Согласно Конституции политика Российской Федерации как социального государства направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека, в том числе путем государственной поддержки семьи, материнства, отцовства и детства (статья 7); при этом материнство и детство, семья находятся под защитой государства, а забота о детях, их воспитание являются равным правом и обязанностью родителей (части 1 и 2 статьи 38).

Конституционные цели социальной политики Российской Федерации обусловлены признанием Конституцией высшей ценностью человека, его прав и свобод, которые определяют смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, местного самоуправления и обеспечиваются правосудием (статьи 2 и 18). Применительно к реализа-

---

[174] Об утверждении Административного регламента исполнения государственной функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 14 сент. 2006 г. № 293 // Российская газета. 2006. № 4178. 22 окт.

ции закрепленного статьей 40 (часть 1) Конституции права на жилище, которое рассматривается международным сообществом в качестве одного из элементов права на достойный жизненный уровень (статья 25 Всеобщей декларации прав человека, статья 11 Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах), это означает, что правовое регулирование отношений по владению, пользованию и распоряжению объектами жилищного фонда должно обеспечивать каждому гарантированную статьями 45 (часть 1) и 46 Конституции государственную, в том числе судебную, защиту данного конституционного права, которая должна быть полной и эффективной.

Соответственно, исходя из положений Конституции, служащих основой конституционно-правовых отношений, содержанием которых являются родительские обязанности и коррелирующие им права детей, Российская Федерация призвана создавать условия, обеспечивающие детям достойную жизнь и свободное развитие, и гарантировать реализацию их прав, в частности права на жилище, с учетом положений международно-правовых актов, являющихся в силу статьи 15 (часть 4) Конституции составной частью правовой системы Российской Федерации.

Статья 8 Конвенции о защите прав человека и основных свобод, закрепляющая право на уважение частной и семейной жизни, в ее истолковании Европейским судом по правам человека обязывает национальные власти обеспечивать соблюдение справедливого баланса между конкурирующими интересами и при определении такого баланса особое значение придавать коренным интересам ребенка, которые в зависимости от их характера и важности могут иметь приоритет над аналогичными интересами родителей (решение Европейского суда по правам человека от 24 ноября 2005 г. по вопросу приемлемости жалобы «Владимир Лазарев и Павел Лазарев против России» [175]).

---

[175] Решение Европейского суда по правам человека от 24 нояб. 2005 г. по вопросу приемлемости жалобы «Владимир Лазарев и Павел Лазарев против России» [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Конкретизируя предписания статей 7 (часть 1), 38 (часть 2) и 40 (часть 1) Конституции во взаимосвязи с ее статьей 60, согласно которой гражданин Российской Федерации может самостоятельно осуществлять в полном объеме свои права и обязанности с 18 лет, и корреспондирующие этим предписаниям положения международных актов, федеральный законодатель исходя из того, что несовершеннолетние дети по общему правилу находятся на попечении родителей, которые вправе и обязаны официально действовать в их интересах в качестве законных представителей, должен устанавливать эффективные механизмы обеспечения приоритетной защиты прав и интересов несовершеннолетних, недопущения их дискриминации, восстановления нарушенных прав ребенка, если причиной нарушения стали действия родителей, в том числе предусматривать – с учетом соблюдения баланса прав и законных интересов несовершеннолетних детей и родителей в случае их конкуренции – повышенный уровень гарантии жилищных прав несовершеннолетних детей как уязвимой в отношениях с родителями стороны.

Соответственно, законодательное регулирование отношений в жилищной сфере, участниками которых являются собственник жилого помещения и проживающие совместно с ним несовершеннолетние члены его семьи, должно быть направлено на обеспечение возможности использования дифференцированного подхода к оценке возникающих жизненных ситуаций, с тем чтобы избежать необоснованного ограничения конституционных прав и свобод.

Как указывал Конституционный суд Российской Федерации, регулирование прав на жилое помещение, в том числе при переходе права собственности на жилое помещение, должно осуществляться на основе баланса прав и охраняемых законом интересов всех участников соответствующих правоотношений. В тех случаях, когда имущественные права на спорную вещь имеют другие, помимо собственника, лица, этим лицам также должна быть гарантирована государственная защита их прав. При этом гарантии прав членов семьи собственника жилого помещения должны рассматриваться в общей системе действующего правового регулирования как получающие защиту наряду с

конституционным правом собственности. Признание приоритета прав собственника жилого помещения либо проживающих в этом помещении нанимателей, как и обеспечение взаимного учета их интересов, зависят от установления и исследования фактических обстоятельств конкретного спора, то есть не исключается необходимость учета особенностей конкретных жизненных ситуаций при разрешении соответствующих гражданских дел (постановление от 21 апреля 2003 г. № 6-П, определение от 3 ноября 2006 г. № 455-О [176]).

В силу приведенных правовых позиций обязанность государства обеспечивать условия для соблюдения в каждом конкретном случае баланса между интересами детей и их родителей – с учетом комплексного характера правоотношений, в которых находятся несовершеннолетние в связи с реализацией ими права пользования жилыми помещениями, принадлежащими на праве собственности их родителям, – предопределяет необходимость действенного механизма защиты жилищных прав несовершеннолетних и восстановления этих прав в случае их нарушения при отчуждении собственниками жилого помещения, в котором проживают их несовершеннолетние дети, приводящего к утрате несовершеннолетними права пользования этими жилыми помещениями.

В отличие от установленного пунктом 4 статьи 292 ГК РФ порядка отчуждения собственником жилого помещения, в котором проживают члены его семьи, находящиеся под опекой или попечительством, либо несовершеннолетние члены семьи собственника, оставшиеся без родительского попечения, порядок распоряжения имуществом, которое принадлежит самим лицам, находящимся под опекой или попечительством, предполагает, что опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать, а попечитель – давать согласие на совершение сделок по отчуждению, в том числе обмену или дарению, имущества подопечного, сдаче его

---

[176] Определение Конституционного суда Российской Федерации от 3 нояб. 2006 г. № 455-О [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» ; Постановление Конституционного суда Российской Федерации от 21 апр. 2003 г. № 6-П [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог, сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любых других сделок ГК РФ.

Эти правила в силу пункта 1 статьи 28 ГК РФ применяются также к сделкам с имуществом несовершеннолетнего, совершаемым его родителями, которые, согласно статье 64 Семейного кодекса РФ, являются законными представителями несовершеннолетних детей, выступают в защиту их прав и интересов в отношениях с любыми физическими и юридическими лицами (пункт 1) и не вправе представлять интересы своих несовершеннолетних детей, если органом опеки и попечительства установлено, что между интересами родителей и детей имеются противоречия (пункт 2).

Закрепленный приведенными положениями гражданского и семейного законодательства в их взаимосвязи специальный порядок совершения родителями как законными представителями своих несовершеннолетних детей сделок с принадлежащим детям имуществом направлен, как указал Конституционный суд Российской Федерации в определении от 6 марта 2003 г. № 119-О, на защиту прав и интересов несовершеннолетних и не может рассматриваться как нарушающий статью 35 (часть 2) Конституции, согласно которой каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами, и противоречащий статье 55 (часть 3) Конституции, допускающей ограничение федеральным законом прав и свобод человека и гражданина в целях защиты прав и законных интересов других лиц.

Конституционный суд Российской Федерации пришел к выводу, что из содержания абзаца 2 пункта 1 статьи 28 и пунктов 2 и 3 статьи 37 ГК РФ не вытекает право органов опеки и попечительства произвольно запрещать сделки по отчуждению имущества несовершеннолетних детей, совершаемые их родителями. Напротив, в соответствии с общими принципами права и требованиями статей 2, 17 и 38 (часть 2) Конституции и опытом судебной практики, решения органов опеки и попечительства – в случаях их обжалования в

судебном порядке – подлежат оценке судом исходя из конкретных обстоятельств дела.

Пункт 4 статьи 292 ГК РФ как направленный на защиту прав несовершеннолетних, относительно которых родительское попечение на момент отчуждения жилого помещения, в котором они проживают, не осуществляется, согласуется с конституционно защищаемыми целями правового регулирования отношений родителей и детей с учетом специфики этих отношений и обеспечивает баланс вытекающих из статей 35 и 38 (часть 2) Конституции прав лица, являющегося собственником жилого помещения и одновременно родителем несовершеннолетнего, и защищаемых статьями 38 (часть 2) и 40 (часть 1) Конституции прав и охраняемых законом интересов несовершеннолетнего ребенка, проживающего в этом жилом помещении.

Установленный пунктом 4 статьи 292 ГК РФ различный уровень гарантий права пользования жилым помещением для несовершеннолетних членов семьи собственника, находящихся под опекой или попечительством либо оставшихся без родительского попечения (о чем известно органу опеки и попечительства), с одной стороны, и для несовершеннолетних членов семьи собственника жилого помещения, находящихся на попечении родителей, – с другой, основанный на учете особенностей правового статуса этих лиц и вытекающей из статьи 38 (часть 2) Конституции презумпции добросовестного поведения родителей, имеет целью оптимизацию пределов вмешательства государства в регулирование отношений между родителями и ребенком, в том числе в имущественной сфере.

Отчуждение родителями жилого помещения, собственниками которого они являются и в котором проживают их несовершеннолетние дети, во всех случаях только с согласия органов опеки и попечительства, как того требовал пункт 4 статьи 292 ГК РФ в предыдущей редакции, по сути, означало проверку обоснованности такого отчуждения в каждом конкретном случае, в том числе при отсутствии данных о том, что родители фактически не осуществляют попечение или действуют с нарушением прав и охраняемых законом интересов

детей. Тем самым допускалось не всегда оправданное вмешательство со стороны органов опеки и попечительства в процесс отчуждения жилых помещений в гражданско-правовом обороте, в реализацию имущественных прав и законных интересов собственников, равно как и в осуществление прав и обязанностей родителей по отношению к детям.

Пункт 4 статьи 292 ГК РФ в действующей редакции закрепляет правовые гарантии для детей, оставшихся без попечения родителей, и как таковой не ущемляет права и интересы детей, чьи родители исполняют свои обязанности надлежащим образом. В соответствии с данным законоположением жилое помещение, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника, отчуждается по общему правилу исходя из предполагаемой добросовестности родителей по отношению к детям и обусловленного этим ограничения соответствующих правомочий органа опеки и попечительства по участию в решении данного вопроса, что согласуется со статьей 38 (часть 2) Конституции и корреспондирующей ей статьей 5 Конвенции о правах ребенка [177], в силу которой государства-участники признают и уважают права и обязанности родителей, несущих по закону ответственность за ребенка, должным образом управлять и руководить ребенком в осуществлении им признанных Конвенцией прав.

Данное правовое регулирование как направленное также на обеспечение гарантий прав собственника свободно распоряжаться принадлежащим ему жилым помещением в своих интересах и в интересах проживающих с ним несовершеннолетних детей, исходя из указанных конституционных предписаний об ответственности родителей, само по себе не может рассматриваться как нарушающее Конституцию.

Таким образом, на основе проведенного в настоящем параграфе исследования законодательства РФ и практики его применения можно прийти к следующим основным выводам.

---

[177] Конвенция о правах ребенка : одобрена Генеральной Ассамблеей ООН 20 нояб. 1989 г. // Сборник международных договоров СССР. 1993. Вып. XLVI.

При реализации права преимущественной покупки доли в праве общей долевой собственности может возникнуть конфликт интересов собственника отчуждаемой доли и собственников остальных долей, поскольку право преимущественной покупки в некоторой степени ограничивает право собственника в выборе покупателя при распоряжении до́лей. Вместе с тем с позиции обеспечения баланса интересов всех сособственников, сохранения стабильности гражданского оборота наличие права преимущественной покупки доли позволяет в конкретной ситуации достичь наиболее оптимального субъектного состава участников общей собственности, что повышает эффективность использования вещи в дальнейшем.

Пункт 4 статьи 292 ГК РФ, предусматривающий необходимость получения согласия органа опеки и попечительства при распоряжении собственником жилым помещением, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством либо находящиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника жилого помещения, если при этом затрагиваются права и законные интересы указанных лиц, согласуется с конституционно защищаемыми целями правового регулирования отношений родителей и детей с учетом специфики этих отношений и обеспечивает баланс прав и законных интересов лица, являющегося собственником жилого помещения и одновременно родителем несовершеннолетнего, и охраняемых законом интересов несовершеннолетнего ребенка, проживающего в этом жилом помещении.

Особенностью реализации супругами права распоряжения жилым помещением является наличие установленных законодательно ограничений свободы договора, которые заключаются в обязанности получить нотариально удостоверенное предварительное согласие другого супруга на отчуждение жилого помещения, пребывающего в общей собственности супругов, а также законодательном закреплении преимущественного права покупки жилого помещения иными сособственниками. Данное обстоятельство приводит к тому, что зачастую некоторые объекты (прежде всего объекты жилой недвижимости),

приобретенные (созданные) супругами в течение совместной жизни, регистрируются на третьих лиц. В связи с этим такие ограничения должны носить дифференцированный характер в зависимости от наличия или степени обеспеченности супругов на праве собственности иными жилыми помещениями. В данном случае законный интерес супругов заключается в том, чтобы гармонизировать имущественные отношения супругов при осуществлении правомочия распоряжения объектами совместной собственности с учетом возникающих проблем и жизненных приоритетов. Например, один из супругов считает целесообразным продать одну из квартир для оплаты обучения в вузе своего ребенка, а другой считает, что этого не следует делать, поскольку ему нужно для начала послужить в армии или поработать на производстве. В этой ситуации необходимо учесть целый ряд факторов, имеющих отношение к состоянию здоровья ребенка, его способности и стремление к учебе, соответствие профиля вуза его представлению о будущей профессии и т. п.

Глава III. Осуществление некоторых ограниченных вещных прав при конфликте интересов

§ 1. Осуществление права на сервитут при возникновении конфликта интересов

При осуществлении сервитута как ограниченного вещного права может возникать конфликт интересов между сервитуарием и собственником служащей вещи. Институт сервитута (servitutes, servitus) является одной из древних категорий римского частного права, а именно правом пользования чужой вещью. Самыми первыми появились предиальные сервитуты [178]. Как отмечает Е. А. Суханов, в римском частном праве сервитуты предшествовали появлению иных ограниченных вещных прав, в то время как в современном законодательстве Российской Федерации они появились позже, чем права пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования [179].

Ученые-романисты полагают, что появление и формирование категории сервитута в римском праве обусловлено распространением института частной собственности на землю. К примеру, А. И. Косарев указывает, что в связи с ростом частной собственности на землю, а также увеличением количества земельных участков зачастую собственник мог попасть на свой участок только через участок соседа. Таким образом появился «институт сельских сервитутов, то есть право пройти или проехать через участок соседа, прогнать через него скот или отвести воду» [180].

Как указывал знаменитый германский романист, профессор Боннского университета Ю. Барон, в древнеримском праве «…сервитут был единствен-

---

[178] Емелькина И. А. Теоретические проблемы вещных прав на недвижимое имущество : монография. Саранск, 2009. С. 12.

[179] Суханов Е. А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М., 2017. С. 215.

[180] Косарев А. И. Римское право. М., 1986. С. 31.

ным вещным правом на чужую вещь (закладное право и суперфиций – преторского происхождения, эмфитевзис – императорского); ограничение названия servitus лишь этим древнейшим ius in re aliena сохранилось и в позднейшее время» [181].

М. Х. Хутыз иллюстрирует практическую ценность сервитутов, указывая, что какая-либо территория делилась между некоторым числом наследников таким образом, что один получал участок без выхода к дороге либо же на участке отсутствовала вода, пастбище и др. В целях компенсации этих характеристик соответствующим образом использовался соседний земельный участок [182]. То есть с исторической точки зрения первыми возникли вещные (предиальные) сервитуты. Их появление продиктовано хозяйственной неравнозначностью земельных участков и необходимостью в урегулировании конфликта интересов владельцев соседних земельных участков.

В отечественном законодательстве разъяснение понятия «сервитут» содержалось в статье 1 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», указывающей, что сервитут представляет собой право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, в частности для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и других нужд, которые невозможно обеспечить без сервитута, который, будучи ограниченным вещным правом на помещение, здание, сооружение, может наличествовать, но при этом не быть связанным с использованием земельного участка. Сервитуту посвящены статьи 271–277 ГК РФ.

В. К. Андреев отмечал, что ограниченные вещные права, являясь производными от права собственности, в некоторой мере ограничивают права соб-

---

[181] Барон Ю. Система римского гражданского права. Вып. 2. Кн. 2. Владение. Кн. 3. Вещные права. СПб., 1908. С. 85.

[182] Хутыз М. Х. Римское частное право : курс лекций. М., 1997. С. 92.

ственника вещи, дают их обладателю какую-либо часть правомочия собственника или их совокупность в указанном, неполном содержании [183]. Надо полагать, что в данном случае речь идет о том, что в процессе осуществления правомочий владения, пользования и распоряжения собственник обязан считаться с субъектами ограниченных вещных прав, которые в определенных границах могут вторгаться в сферу его юридического господства.

Для владельца недвижимого имущества, на которое установлен сервитут, данный сервитут является обременением. Как указано в ГК РФ, сервитут – право ограниченного пользования соседним участком, сооружением, зданием, а также другим недвижимым имуществом (пункт 1 статьи 274, статья 277 ГК РФ). Бремя собственника заключается в том, что свобода усмотрения его действий в отношении принадлежащей ему вещи сжимается под воздействием субъективного права сервитуария. Возникающее при этом правоотношение между субъектами вещных прав содержит определенное обязательство, наполненное субъективными правомочиями его участников.

Вместе с тем невозможно прописать все возможные действия и бездействие участников правоотношения через перечисление их правомочий. Часть возникающих при этом отношений (охраняемых законом интересов) может быть вне правоотношения, поскольку невозможно предвидеть все обстоятельства, необходимые и достаточные для максимально эффективного использования служащей и господствующей вещи. В этом случае возникает необходимость исключения возникновения возможных конфликтов на основе применения основополагающих принципов гражданского права, и прежде всего принципа добросовестности и принципа разумности.

М. Г. Масевич указывает, что ученые, изучающие японское право, выделяют следующие признаки вещного сервитута:

1) установление сервитута увеличивает значимость использования основного участка земли;

---

[183] Андреев В. К. О праве частной собственности в России (критический очерк). С. 23.

2) это подчиненное право. Предпосылкой его возникновения является наличие других прав, поэтому оно подчиняется основным правам;

3) он неделим, то есть когда основной участок является общим владением, то никто из совладельцев не имеет права снять сервитут со своей доли. Это касается случаев общего владения вспомогательным участком [184].

Наряду с указанными признаками А. Н. Лужина выделяет следующие: наличие по меньшей мере двух объектов недвижимости, имеющих общие границы; абсолютный характер сервитута; возможность возникновения сервитута на договорной основе. При этом она справедливо отмечает, что наличие минимум двух объектов недвижимости не есть свойство сервитута, а скорее предпосылка к его установлению [185].

Проблема осуществления охраняемого законом интереса на сервитут при возникновении конфликта интересов может возникнуть, во-первых, еще до установления сервитута, во-вторых, уже после его установления.

Сначала остановимся подробнее на первом аспекте, когда происходит столкновение интересов двух обладателей вещных прав, первый из которых имеет интерес в обременении сервитутом соседнего недвижимого имущества для наилучшего пользования своим собственным, а второй – наоборот, в наиболее широком использовании принадлежащего ему недвижимого имущества без обременений. Если согласие не достигнуто, конфликт разрешается в судебном порядке, при этом суд, руководствуясь законом, по своему усмотрению устанавливает наличие либо отсутствие оснований для обеспечения законных интересов истца посредством установления сервитута.

Ограниченные вещные права, выступая обременением вещи, вызывая определенные ограничения свободы собственника, всегда идут следом за вещью, а не за собственником. Будучи существенным ограничением хозяйственного господства над вещью, ограниченные вещные права должны дозволяться

---

[184] Гражданское и торговое право зарубежных государств : учеб. пособие / под общ. ред. В. В. Безбаха и В. К. Пучинского. М., 2004. С. 245–246.

[185] Лужина А. Н. Ограничения и обременения прав на недвижимое имущество в России и Франции : монография / отв. ред. Е. В. Алферова. М., 2009. С. 125.

законом только на особых основаниях. Именно закон определяет их виды и содержание [186].

Законодательный критерий обязательности установления сервитута закреплен в абзаце 2 пункта 1 статьи 274 ГК РФ и состоит в отсутствии возможности обеспечить нужды собственника недвижимости без сервитута. В практике арбитражного суда существует подход, в соответствии с которым подобным критерием выступает отсутствие разумной возможности обеспечения нормального использования недвижимого имущества [187].

Следует отметить, что разумность – категория оценочная и ее наличие устанавливается судом на основе полного и всестороннего исследования фактических обстоятельств дела. В связи с этим при рассмотрении споров, в которых существует необходимость оценки разумности действий сторон, возникает вопрос о критериях, которыми руководствуется суд при установлении наличия или отсутствия иной разумной возможности обеспечения интересов истца.

Например, по одному делу предприниматель обратился в арбитражный суд к администрации муниципального образования с иском об установлении сервитута проезда через соседний земельный участок, ссылаясь на то, что дорога, ведущая к принадлежащим ему объектам недвижимого имущества, требует реконструкции, и проезд невозможен в связи с плохим состоянием дорожного покрытия. Суд первой инстанции отказал в удовлетворении исковых

---

[186] См.: Суханов Е. А. Вещное право … С. 209.

[187] Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 31 мая 2018 г. по делу № А26-5301/2017; Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 27 сен. 2017 г. по делу № А32-26086/2016; Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 17 дек. 2015 г. по делу № А19-10928/2014; Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 4 февр. 2008 г. по делу № А41-К1-224/07 ; Постановления Федерального арбитражного суда Уральского округа от 20 нояб. 2007 г. по делу № А76-381/2007-22/102, от 4 апр. 2007 г. по делу № Ф09-2251/07-С6 ; постановления Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 3 окт. 2007 г. по делу № Ф08-5383/2007, от 5 июля 2007 г. по делу № Ф08-3461/2007, от 4 апр. 2006 г. по делу № Ф08-352/2006 ; постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 20 марта 2007 г. по делу № Ф03-А51/07-1/147 ; постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 14 июня 2006 г. по делу № А68-ГП-284/7-05 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

требований в связи с наличием других вариантов подхода и проезда к участку истца. Суд признал, что установление сервитута приведет к существенному затруднению использования земельного участка землепользователем. Кассационный суд оставил судебный акт без изменения. Помимо этого, изложенный истцом вариант устроения проезда через земельный участок ответчика осуществим в том случае, если будет расширен проезд, проведена отсыпка дорожного полотна, его покрытия, расчищена территория от насаждений, укреплен берег ручья и перенесена линия электропередач, что может привести к существенным изменениям свойств служащего участка и не отвечать законным интересам собственника [188].

Возможны ситуации, когда собственник господствующего участка уже имеет ограниченный по времени доступ к своему участку. Однако, руководствуясь исключительно собственными интересами в ущерб интересам собственника, он стремится получить дополнительный подъезд к своему участку через участок соседа путем предоставления ему сервитута. Так, в рамках одного из судебных рассмотрений истец обосновал исковые требования об установлении сервитута, указав на отсутствие возможности подъезда к принадлежащим ему помещениям со стороны улицы со статусом пешеходной зоны. Однако судом при оценке обстоятельств выявлено, что с 7 до 11 часов утра по данной улице разрешен проезд транспортных средств для обеспечения нужд владельцев помещений, которые размещены в пешеходной зоне. Учитывая изложенное, суд пришел к правомерному выводу об отсутствии оснований полагать, что доступ к помещениям истца со стороны земельного участка ответчика является единственно возможным [189].

---

[188] См.: Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 4 апр. 2006 г. по делу № Ф08-352/2006 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

[189] Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 20 нояб. 2007 г. по делу № А76-381/2007-22/102 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Следует различать требования, связанные с устранением препятствий по пользованию имуществом владеющим собственником (негаторный иск), и требования о предоставлении сервитута. В первом случае собственник нуждается в устранении препятствий в обеспечении беспрепятственного доступа к землям общего пользования. Именно в пандектном учении негаторный иск стал рассматриваться как иск по защите права собственности от всяких нарушений, не относящихся к нарушению права владения вещью [190]. Например, засыпать траншею, вырытую перед его гаражом по ошибке коммунальными службами. Во втором – собственнику необходимо право ограниченного пользования соседним участком, без чего собственник господствующего участка не может эффективно осуществлять правомочия владения, пользования и распоряжения. В первом случае достаточно устранения препятствия для владеющего собственника. Во втором требуется определение содержания и границ правомочий для сервитуария и соответствующих им ограничений правомочия пользования для собственника служащего земельного участка.

Квалифицируя различного рода конфликты интересов между соседями, следует в обязательном порядке установить обстоятельства, дающие основание полагать об отсутствии разумной возможности обеспечения нормальной наиболее эффективной эксплуатации господствующего недвижимого имущества, кроме как путем ограниченного пользования чужим имуществом. Кроме того, нельзя забывать и об интересах собственника служащего земельного участка, что его право является наиболее полным, абсолютным и охраняемым государством в его интересе.

В практике окружных судов довольно сложно обнаружить выразительный случай установления сервитута по критерию разумности, если у истца существует другая возможность эксплуатации принадлежащего ему недвижимого имущества, но она труднореализуема. В отличие от российской судебной практики в испанской судебной практике обозначены конкретные способы для

---

[190] См.: Суханов Е. А. Вещное право … С. 281.

определения наличия или же отсутствия оснований установления сервитута прохода (проезда). Например, в рамках одного дела Верховный суд Испании сделал вывод: если у собственника земельного участка либо другой недвижимости есть выход на общую дорогу либо право прохода к ней посредством любого из соседних земельных участков (к примеру, установлен добровольный сервитут прохода), однако данный путь не является удобным (находится в отдалении от дороги в сравнении с другим смежным участком) либо он опасен (выход на дорогу осуществляется исключительно по отвесной горной тропе), то имеется возможность установления сервитута прохода [191].

Таким образом, в испанской правоприменительной практике наличие неудобного или опасного альтернативного пути к недвижимому имуществу истца свидетельствует об отсутствии разумной возможности обеспечения нормальной эксплуатации недвижимого имущества без установления сервитута. Представляется целесообразным восприятие данного подхода российскими судами. При этом степень разумности при осуществлении правомочий пользования недвижимым имуществом должна определяться исходя из экономической целесообразности, всестороннего учета интересов собственника служащего участка, а также публичных интересов в сохранении здоровой окружающей среды, объектов исторического и культурного наследия.

Высший арбитражный суд Российской Федерации высказал ранее определенную правовую позицию относительно оснований для установления сервитута в порядке судебного разбирательства. Установление частного сервитута необходимо в целях создания правовой определенности отношения владельцев соседних земельных участков в случаях, когда интересы кого-либо из них, непосредственно связанные с использованием принадлежащего ему имущества, невозможно обеспечить другим способом. Эти потребности можно обеспечить посредством добровольного заключения владельцами господствующего и служащего земельных участков соглашения о сервитуте, а также, в

---

[191] Метельская В. В. Сервитуты по законодательству России и Испании : дис. … канд. юрид. наук. М., 2008. С. 78.

случае недостижения соглашения или наличия разногласий по его отдельным условиям, в судебном порядке.

Целью требования, предписанного в пункте 3 статьи 274 ГК РФ, является создание необходимых правовых гарантий для нормального использования истцом своего имущества путем предоставления ему на основании решения суда права ограниченного пользования чужим земельным участком. Данная статья не предусматривает возможности установления сервитута на земельный участок, который находится на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения [192].

Таким образом, предпосылкой для установления сервитута в судебном порядке выступает возникновение между владельцами земельных участков конфликта интересов, мешающего заключению соглашения о сервитуте. Кроме этого, судом должна быть выявлена объективная невозможность удовлетворения, надо полагать, разумных потребностей истца другим способом, кроме наделения его правом ограниченного пользования чужим земельным участком [193]. Как справедливо отмечает Д. Каллегари, право собственности представляет собой институт, служащий не только интересам отдельно взятого собственника, но и общим интересам коллектива, имеет социальную функцию, в связи с чем подлежит ограничению [194]. При этом должны браться в учет и законные интересы собственника служащей вещи как обладателя наиболее полного вещного права.

Наличествуют проблемы в осуществлении правомочий пользования местами общего пользования в офисных центрах. К примеру, насколько разумно иметь при каждом помещении санузел или целесообразно, чтобы он находился

---

[192] Современное вещное право России : учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по специальности «Юриспруденция» / Э. В. Гряда [и др.] ; под ред. Е. В. Богданова, Н. Д. Эриашвили. М., 2014. С. 166.

[193] Постановление Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 28 фев. 2012 г. № 11248/11; постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 24.03.2018 по делу № А32-21988/2017 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

[194] Callegari D. Istituzioni di diritto private. Torino, 1960. См.: Медведев С. Н. Указ. соч. С. 66.

в общем пользовании для целого ряда собственников офисных помещений? Разумность, как нам представляется, должна оцениваться с учетом действующих санитарных норм при оценке соотношения размеров основных и вспомогательных помещений в нежилых зданиях, построенных под размещение различных офисных помещений (так называемые офисные центры). Могут быть ситуации, когда на целом этаже здания существует только один туалет, принадлежащий на праве собственности одному из собственников части офисных помещений на этом этаже. Как быть в этой ситуации?

Для начала обратимся к судебной практике. Так, ООО «П» обратилось в арбитражный суд с иском к ОАО «Ю» об установлении права ограниченного пользования (сервитута) помещениями 3 туалетных и 2 умывальных комнат и коридора, расположенных на первом этаже административно-бытового корпуса. Исковые требования мотивированы тем, что ответчик перекрыл доступ истца в туалеты и умывальные комнаты. Решением, оставленным без изменения постановлением апелляционной инстанции, в удовлетворении иска отказано. Судебные акты мотивированы тем, что доступ к помещениям ответчика и использование их по целевому назначению возможны и без установления сервитута. Оставляя без изменения указанные судебные акты, суд кассационной инстанции пришел к выводу, что истец не представил доказательств невозможности обеспечить водоснабжение и канализацию на своей части здания [195].

Таким образом, в предмет доказывания по указанному спору суд включил установление невозможности обеспечения истцом водоснабжения и канализации на своей части здания. Представляется, что это не вполне обоснованно и не отвечает критерию разумности обеспечения нормального использования нежилых помещений. В нынешних условиях широко распространено

[195] Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 28 окт. 2004 г. по делу № Ф08-5134/2004 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

расположение офисных центров в нежилых зданиях, чаще всего в многоэтажных, в которых оснащение санузлом каждого помещения представляется нецелесообразным и труднореализуемым. Любое изменение проекта здания путем его переустройства предполагает получение соответствующего разрешения межведомственной комиссии, которая может дать отрицательное заключение в силу конструктивных особенностей здания и пр. Для установления возможности такого переустройства суду необходимо было назначить судебную экспертизу, а не ограничиваться констатацией факта о наличии водопровода и канализации в непосредственной близости от офисных помещений истца. Поскольку заключение экспертов может быть отрицательным, возникает необходимость установления сервитута.

В силу пункта 1 статьи 274 ГК РФ собственник недвижимого имущества имеет право требовать от собственника соседнего земельного участка, а в некоторых случаях и от владельца другого земельного участка (соседнего участка) предоставить право ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Сервитут может быть установлен в целях организации прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и использования линий электроснабжения, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации и иных потребностей собственника недвижимости, которые невозможно обеспечить без установления сервитута.

Сервитуты могут не только возникать в силу закона, но и вытекать из договоров, односторонних сделок, а также вследствие давности их осуществления. По гражданскому праву Франции и Италии, если определенный сервитут фактически осуществляется в течение длительного времени (30 и 20 лет соответственно), он получает правовую защиту независимо от того, имели или нет в свое время фактически сложившиеся отношения законное основание [196].

Согласно российскому законодательству (пункт 3 статьи 274 ГК РФ)

---

[196] См.: Современное вещное право России. С. 166.

сервитут устанавливается на основании соглашения между стороной, требующей установления сервитута, и владельцем соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, предусмотренном для регистрации прав на недвижимое имущество. При недостижении соглашения об установлении или относительно условий сервитута спор может быть урегулирован в судебном порядке по иску лица, требующего установления сервитута.

По смыслу статьи 274 ГК РФ, обращаясь в суд с заявлением об установлении сервитута, истец должен доказать только невозможность обеспечить его интересы иным путем помимо сервитута, а также невозможность решить этот вопрос во внесудебном порядке. Целью данного иска является приобретение права ограниченного пользования чужим земельным участком, реализация которого предоставляет истцу возможность наиболее полно осуществлять полномочия собственника, касающиеся принадлежащего ему недвижимого имущества. Наличие другого способа эксплуатации принадлежащего заявителю имущества без ограничения прав и законных интересов собственника недвижимости, на которую требуется установить сервитут, препятствует удовлетворению соответствующего иска.

В силу пункта 1 статьи 23 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс РФ) частный сервитут устанавливается исходя из гражданского законодательства.

Установление сервитута допустимо, если интересы собственника недвижимого имущества невозможно обеспечить иным способом. При этом важным условием установления сервитута является невозможность удовлетворения потребностей заинтересованного лица другим способом. При определении возможности установления альтернативного пути к земельному участку или отсутствия оснований для установления сервитута суд должен руководствоваться заключением судебной экспертизы.

Таким образом, одним из действенных механизмов урегулирования конфликта интересов соседей и достижения оптимального соотношения их инте-

ресов при осуществлении правомочий пользования принадлежащим им недвижимым имуществом является активное применение вещно-правовой категории сервитута. В качестве критериев установления сервитута могут применяться количественные нормативные показатели, а в случае их отсутствия – принцип разумности, существующие местные обычаи, имеющие отношение к эксплуатации земельного участка, свойства конкретного земельного участка (целевое назначение, местоположение, природные характеристики), повышение экономической эффективности использования господствующего участка.

Следует различать обременения объектов права собственности и сервитуты, установленные в отношении этих объектов недвижимости. Наличие права сервитута не лишает собственника служащей вещи правомочий владения, пользования и распоряжения ею. При этом собственник служащей вещи, пользуясь ею, должен помнить о том, что этой вещью может пользоваться и сервитуарий в обозначенных границах [197].

Баланс интересов при установлении сервитута обеспечивается за счет того, что сервитут не должен, с одной стороны, чрезмерно обременять собственника служащего недвижимого имущества, с другой – создавать более выгодные условия использования господствующего недвижимого имущества при установлении факта невозможности его рационального использования в отсутствие сервитута.

Наряду с этим нельзя однозначно считать позитивным повсеместный приоритет публичных интересов перед частным. По мнению Ш. Л. Монтескье, если толкуют о том, что частное благо должно подчиняться общественному благу, то это ложное умозаключение. Это правило неуместно в отношении права собственности, поскольку благо общественное предполагает, чтобы субъект обязательно сохранял право собственности, предусмотренное гражданскими законами [198].

---

[197] См.: Современное вещное право России. С. 167.

[198] Монтескье Ш. Л. Избранные произведения / общ. ред. и вступ. ст. М. П. Баскина. М., 1955. См. по: Современное вещное право России. С. 118.

В связи с этим разумность обеспечения баланса интересов по соседскому праву заключается в том, чтобы не предоставлять сервитут и не ограничивать собственника бременем воздержания от определенных действий, понуждая его запускать в сферу своего юридического господства соседа, если имеется возможность избежать установления сервитута и обеспечить интересы несобственника иным образом.

В последние десятилетия конфликт интересов между собственником и публичными интересами стал особенно проявляться при реализации крупных общегосударственных проектов. Одним из таких проблемных городов, в котором наиболее ярко высветилась эта проблема, стал город-курорт Сочи в связи с проведением зимних Олимпийских игр. Конфликт был связан с проектированием и строительством олимпийских объектов федерального значения. Так, в средствах массовой информации получил широкую огласку конфликт, связанный с применением упрощенной процедуры изъятия земельных участков в Имеретинской бухте Адлерского района города Сочи для олимпийских нужд. В качестве некоего компромисса для тех правообладателей, которые отказывались переселяться, выступило введение в Градостроительный кодекс Российской Федерации нормы о возможности установления так называемых «олимпийских сервитутов».

В силу статьи 15.2 Федерального закона от 1 декабря 2007 г. № 310-ФЗ «Об организации и о 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» [199] (введена Федеральным законом от 30 декабря 2008 г. № 311-ФЗ) (далее – Федеральный закон № 310-ФЗ) до 1 января 2014 г. на территории Краснодарского края разрешается установление

[199] Об организации и о 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 : федер. закон от 1 дек. 2007 г. № 310-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2007. № 49. Ст. 6071.

сервитутов для строительства и (или) использования олимпийских объектов, включенных в Программу строительства.

Сервитуты могут быть установлены в целях:

1) возведения, реконструкции, капитального ремонта и использования линейных сооружений (в частности, линий электропередачи, связи, трубопроводов, водопроводов, коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, канатных дорог);

2) прохода, проезда, провоза строительных и других материалов через земельный участок в целях возведения и (или) использования олимпийских объектов;

3) возведения временных или вспомогательных конструкций (в частности, ограждений, бытовок, навесов), складирования строительных и других материалов для возведения и (или) использования олимпийских объектов;

4) расположения на земельном участке информационных щитов, указателей, предупредительных, геодезических знаков для возведения и (или) использования олимпийских объектов;

5) осуществления изыскательских, исследовательских и иных работ для возведения и (или) использования олимпийских объектов;

6) осуществления работ по защите территорий, предназначенных для возведения и (или) использования олимпийских объектов, от затопления и подтопления.

Если при установлении сервитута становится невозможно использовать земельный участок (его часть), собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец (исключение составляют государственные или муниципальные унитарные предприятия или государственные или муниципальные учреждения) имеет право потребовать изъять земельный участок (его часть) для государственных либо муниципальных нужд, а арендатор данного земельного участка имеет право потребовать в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды.

Соглашение об установлении сервитута заключается лицами, в чьих интересах устанавливается сервитут, а именно: Корпорация (ГК «Олимпстрой») – если строительство и (или) использование олимпийских объектов федерального значения производятся за счет средств Корпорации; организации, выполняющие строительство и (или) использование олимпийских объектов федерального значения, олимпийских объектов краевого значения либо олимпийских объектов муниципального значения, – если строительство и (или) использование данных объектов производятся за счет средств федерального бюджета, бюджета Краснодарского края или бюджета муниципального образования город-курорт Сочи соответственно; организации, выполняющие строительство и (или) использование олимпийских объектов федерального значения, – если возведение и (или) использование данных объектов осуществляются полностью за счет средств иных юридических лиц.

Соглашение об установлении сервитута подписывается лицами, в чьих интересах устанавливается сервитут, а также собственниками земельных участков. Если земельные участки являются государственной или муниципальной собственностью и отданы в пользование, владение или аренду, то указанное соглашение подписывается соответствующими землепользователями, землевладельцами или арендаторами земельных участков, в отношении которых устанавливается сервитут.

Закон не содержит исчерпывающего перечня нужд, для обеспечения которых могут устанавливаться сервитуты, а следовательно, и исчерпывающего перечня самих сервитутов, из чего следует возможность установления в договорах различных сервитутов, прямо не предусмотренных законом [200]. В соглашении об установлении сервитута может быть оговорено установление срочного или постояного сервитута. Срок установления сервитута на земельный участок, который является государственной или муниципальной собственностью и предоставлен в аренду, не должен превышать срок договора аренды

[200] См.: Копылов А. В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. М., 2000. С. 62–64.

указанного земельного участка.

В соглашении об установлении сервитута должны содержаться:

1) кадастровый номер земельного участка, на который предполагается установить сервитут;

2) сведения о сторонах соглашения;

3) цели и основания установления сервитута;

4) срок действия сервитута;

5) размер платы за сервитут в случаях, когда плата установлена по Федеральному закону № 310-ФЗ;

6) право лица, в чьих интересах установлен сервитут, производить деятельность, для обеспечения которой установлен сервитут, в частности заходить на земельный участок, доставлять на него материалы, выполнять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов, для возведения и (или) использования которых установлен сервитут, проводить требуемые инженерные изыскания, производить рубку древесно-кустарниковой растительности, вести земляные работы;

7) обязанность лица, в чьих интересах установлен сервитут, производить плату за сервитут в тех случаях, когда она предусмотрена в Федеральном законе № 310-ФЗ, и полностью возместить убытки в связи с установлением сервитута;

8) обязанность лица, в чьих интересах установлен сервитут, по окончании действия сервитута привести земельный участок в порядок в целях эксплуатации согласно его целевому назначению.

Соглашение об установлении сервитута совершается по решению об установлении сервитута. Такое решение принимается: администрацией Краснодарского края – для строительства и (или) использования олимпийских объектов федерального значения и олимпийских объектов краевого значения; администрацией муниципального образования город-курорт Сочи – для возведения и (или) использования олимпийских объектов муниципального значения; федеральным органом исполнительной власти, выполняющим функции по

предоставлению государственных услуг и управлению государственным имуществом в области дорожного хозяйства, при установлении сервитута в границах полос отвода автомобильных дорог федерального значения; федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на распоряжение федеральным имуществом, по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в сфере охраны окружающей среды, – в отношении земельных участков, расположенных на территории Сочинского национального парка.

Для подготовки проекта соглашения об установлении сервитута ли́ца, в чьих интересах устанавливается сервитут, должны заключить договор с оценщиком на проведение расчета платы за установление постоянного сервитута. После принятия решения об установлении сервитута ли́ца, в чьих интересах устанавливается сервитут, подготавливают проект соглашения об установлении сервитута и направляют его собственникам земельных участков (землепользователям, землевладельцам, арендаторам).

Если соглашение об установлении сервитута не подписано в течение 30 дней со дня получения лицом проекта данного соглашения, лица, в чьих интересах устанавливается сервитут, имеют право подать в суд иск о понуждении заключить соглашение об установлении сервитута.

Решение суда о понуждении к заключению соглашения об установлении сервитута подлежит немедленному исполнению. Это означает, что собственник земельного участка даже не имел возможности оспорить законность такого судебного решения. Таким образом, граждане и юридические лица, которых понудили заключить соглашение об установлении сервитута, лишались гарантированной Конституцией права на судебную защиту.

Если в силу решения суда установление сервитута может повлечь невозможность использования земельного участка (или его части), такой земельный участок подлежит изъятию. Плата за сервитут и возмещение убытков, связанных с установлением сервитута, лицам производятся из средств лиц, в чьих интересах установлен сервитут.

Сервитут может быть прекращен решением суда в силу следующего: лицо, в чьих интересах установлен сервитут, не производит деятельность, для осуществления которой установлен сервитут, в течение 1 года, если иное не предусмотрено решением и (или) соглашением об установлении сервитута; по причине изменения обстоятельств данный сервитут становится излишним.

Установленные «олимпийские сервитуты», исключая сервитуты, установленные на срок менее 1 года, подлежали государственной регистрации по правилам Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Правовое регулирование отношений, возникающих в связи с необходимостью использования земельных участков для строительства олимпийских объектов, по своей юридической природе носило в значительной мере административный, императивный характер, практически исключающий учет интересов собственника служащих земельных участков и иных объектов недвижимости.

В качестве примера применения изложенных законоположений приведем дело из практики судов общей юрисдикции, позволяющее в полной мере раскрыть особенности складывающегося механизма правового регулирования отношений по пользованию чужим имуществом и его правовой природе. ОАО «Кубаньэнерго» обратилось в суд с иском к З. Р. Калайджяну, в котором просит обязать последнего подписать с ОАО «Кубаньэнерго» соглашение об установлении на земельный участок сервитута в целях реконструкции линейного сооружения.

Удовлетворяя исковые требования, суд руководствовался следующим.

Реализуя Федеральный закон № 310-ФЗ, ОАО «Кубаньэнерго» выполняет реконструкцию и строительство линейного сооружения. В соответствии с пунктами 1, 2 статьи 15.2 данного Закона, сервитуты устанавливаются в целях возведения, реконструкции, капитального ремонта и использования ли-

нейных сооружений (в частности, линий электропередачи, связи, трубопроводов, водопроводов, коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, канатных дорог).

Исходя из содержания предмета совместной компетенции Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, по мнению М. Н. Малеиной, в качестве оснований возникновения сервитутов можно рассмотреть нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления [201]. Согласно пункту 1 части 14 статьи 15.2 Федерального закона № 310-ФЗ, администрация Краснодарского края принимает решение об установлении сервитутов для строительства и (или) использования олимпийских объектов федерального и краевого значения.

В целях исполнения данного Закона, согласно пункту 1 распоряжения главы администрации Краснодарского края от 15 января 2013 г. № 8-р «Об установлении сервитутов для строительства олимпийского объекта федерального значения», в интересах открытого акционерного общества энергетики и электрификации Кубани ОАО «Кубаньэнерго» было принято решение в отношении земельного участка установить сервитут в целях реконструкции олимпийского объекта федерального значения «Распределительная городская электрическая сеть (проектные и изыскательские работы, реконструкция и строительство)» Хостинского РРЭС, II этап. Реконструкция названного сооружения производится посредством земельного участка, принадлежащего на праве собственности З. Р. Калайджяну. В силу пунктов 22 и 23 статьи 15.2 Федерального закона № 310-ФЗ лица, в чьих интересах планируется установить сервитут, должны подготовить проект, соглашение об установлении сервитута и направить его правообладателям. Если соглашение об установлении сервитута не подписано по истечении 30 дней со дня получения проекта соглашения, лица, в чьих интересах устанавливается сервитут, могут обратиться в суд с иском о понуждении заключить соответствующее соглашение.

---

[201] Малеина М. Н. Публичные сервитуты // Законодательство. 2004. № 4. С. 8–16.

Как указано в пункте 2.3 соглашения, плата за эксплуатацию земельного участка вносится сервитуарием сразу за весь период фактического пользования не предварительно или периодически в процессе исполнения обязательств по соглашению, а только по окончании реконструкции и строительства. В соответствии с пунктом 2.2 данного соглашения, плата за эксплуатацию земельного участка, а также убытки ввиду установления сервитута вносятся сервитуарием с момента фактического начала строительно-монтажных работ до их фактического окончания в размере 1 % от удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка, умноженного на площадь части земельного участка, на который установлен сервитут. Из материалов дела следует и судом установлено, что З. Р. Калайджяну принадлежит на праве собственности земельный участок площадью 1000 кв. м, относящийся к категории земель «земли населенных пунктов – для индивидуального жилищного строительства».

На основании пункта 22.23 статьи 15.2 Федерального закона № 310-ФЗ истец подготовил проект соглашения об установлении сервитута на часть земельного участка, равную 4 кв. м, подлежащую обременению. В силу пункта 23 статьи 15.2 Федерального закона от 1 декабря 2007 г. № 310-ФЗ, если соглашение об установлении сервитута не подписано по прошествии 30 дней со дня получения правообладателем проекта названного соглашения, лица, в чьих интересах устанавливается сервитут, могут обратиться в суд с иском о понуждении заключить соответствующее соглашение.

Границы предписываемого или допустимого поведения могут быть предусмотрены теми положениями закона, которые собственно устанавливают содержание субъективного права [202]. В силу пункта 1 статьи 445 ГК РФ в случаях, когда на основании ГК РФ или иных законов сторона, в чей адрес направлена оферта, обязана заключить договор, она должна направить другой стороне извещение об акцепте, или об отказе от акцепта, или об акцепте

[202] Лужина А. Н. Указ. соч. С. 135.

оферты на иных условиях в течение 30 дней со дня получения оферты. Согласно пункту 4 статьи 445 ГК РФ, если сторона, которая в соответствии с ГК РФ или другими законами обязана заключить договор, отказывается от его заключения, то другая сторона имеет право обратиться в суд с заявлением о понуждении подписать договор.

Из материалов дела следует, что в проекте соглашения учтены все существенные условия договора об установлении сервитута, предусмотренные ГК РФ, а также частью 9 статьи 15.2 Федерального закона № 310-ФЗ, а именно срок, цель, плата за сервитут и площадь сервитута, определенная в соответствии с проектным решением реконструкции олимпийского объекта, утвержденным приказом Минрегиона России от 30 ноября 2011 г. № 169-ОИ, и документацией по планировке территории для размещения указанного олимпийского объекта. При данных обстоятельствах в отношении испрашиваемой истцом части, равной 45 кв. м, принадлежащего ответчику на праве собственности земельного участка, расположенного в селе Прогресс Хостинского района города Сочи, подлежит установлению в интересах истца право ограниченного пользования (сервитут) на период реконструкции олимпийского объекта [203].

Таким образом, в силу федерального закона заинтересованное лицо вправе понудить землевладельца или землепользователя в судебном порядке заключить соглашение об установлении сервитута на период реконструкции олимпийского объекта, а не требовать установить сервитут как вещное право. Такие законодательные решения размывают грань между арендой, порождающей срочные относительные отношения, и сервитутом как ограниченным вещным правом. Фактически имеет место заключение договора аренды помимо воли арендодателя на основании административного акта, издаваемого субъектом РФ, без особого учета прав и законных интересов собственника. Из этого следует, что законодательное регулирование «олимпийских сервитутов» имеет много общего с регулированием отношений, касающихся аренды

[203] Решение Хостинского районного суда города Сочи от 4 сент. 2013 г. по делу № 2-1598/2013 // Архив Хостинского районного суда.

земли [204]. Оно даже в чем-то напоминает реквизицию, предусматривающую изъятие имущества по решению государственных органов при возникновении обстоятельств, имеющих чрезвычайный характер (статья 242 ГК РФ).

Наряду с отмеченным выше свойством это также выражается в том, что сервитут, установленный на срок менее года, не подлежит государственной регистрации. Вместе с тем в сравнении с арендой, где объектом является индивидуально-определенный земельный участок, объектом «олимпийского сервитута» становится часть земельного участка, требуемая для целей сервитута. В роли субъекта, земельный участок которого обременен сервитутом, может являться обладатель ограниченного вещного права (к примеру, право постоянного (бессрочного) пользования). Однако это лицо не может являться арендодателем в силу закона.

Итак, введение в российское правовое поле «олимпийских сервитутов» было призвано урегулировать конфликт интересов сособственников недвижимости, расположенных в городе Сочи, и интересов ответственных исполнителей по проектированию и строительству олимпийских объектов федерального значения. Однако по своей правовой природе «олимпийские сервитуты» не обладают признаками сервитутов, а являются специфической, ранее не известной отечественному праву категорией, призванной обеспечить определенный публичный интерес без особого учета прав и охраняемых законом интересов собственников изымаемых земельных участков.

---

[204] Метельская В. В. Проблемы правового регулирования сервитутов // Арбитражная практика. 2009. № 2. С. 27.

§ 2. Осуществление права на застройку при возникновении конфликта интересов

При строительстве объектов недвижимого имущества имеют место столкновения целого ряда прав и законных интересов, в том числе собственников земельных участков, застройщиков, государства и иных публичных образований, отдельных социальных групп и общества в целом, продиктованные различными представлениями о красоте, экологической безопасности, справедливости и пр. Одним из правовых средств разрешения обозначенных конфликтов интересов призван служить институт права застройки. Право застройки имеет достаточно долгую историю становления и развития. Изначально зародившись в римском частном праве из правила о строениях на земле как принадлежности земельного участка, впоследствии право застройки превратилось в самостоятельное полноценное субъективное право, которое закреплялось в законодательстве и признавалось научной доктриной особым вещным правом [205].

Сохранив прежнее название, институт права застройки в предлагаемой российским законодателем Концепции развития гражданского законодательства [206] во многом претерпел значительные изменения, а содержание предлагаемого вещного права застройки в современном понимании адаптировано к современным задачам и принципам российского гражданского права [207]

---

[205] См.: Камышанский В. П., Зелюка П. А., Иванов С. А. Суперфиций и эмфитевзис в гражданском праве: история и современность // Общество и право. 2011. № 3. С. 105–109.

[206] С принятием Концепции развития гражданского законодательства, одобренной решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 7 окт. 2009 г., и принятием проекта Федерального закона от 27 апр. 2012 г. № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в первом чтении вновь оживилась научная дискуссия относительно судьбы и места права застройки в российском гражданском законодательстве.

[207] См.: Камышанский В. П., Седова Н. А. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации о праве застройки // Власть закона. 2016. № 4. С. 24.

Право собственника земельного участка на постройку на данном участке зданий и сооружений, на их перестройку или снос, на дозволение другим лицам возводить строения на своем участке вытекает из конституционных правомочий собственника по владению, пользованию и распоряжению своим имуществом и отражено в законе (часть 2 статьи 35 Конституции, статья 263 ГК РФ). Другие владельцы земельного участка имеют право возводить строения на участке на условиях и в пределах, которые определены законом или прописаны в договоре с собственником. Реализация указанных прав обусловлена конституционной обязанностью собственника земли не причинять ущерб окружающей среде и не нарушать права и законные интересы иных лиц (часть 2 статьи 36 Конституции).

В правоприменительной практике нередки ситуации, когда застройку земельного участка производит субъект, который не является владельцем земельного участка. В данном случае может возникнуть конфликт интересов собственника земельного участка, на котором осуществляется застройка, и интересов застройщика, если право на застройку осуществляет не собственник земельного участка, а иное лицо. Этот конфликт интересов в некоторой степени призваны урегулировать существующие в целом ряде правовых систем отдельные институты гражданского права. Например, институт застройки (суперфиций), который необходимо отличать от ряда смежных вещно-правовых институтов (эмфитевзиса, узуфрукта).

В иностранном правоведении существуют (в той или иной комбинации) и регулируются такие вещные права на земельные участки, как узуфрукт, эмфитевзис, суперфиций. Например, в Гражданском кодексе Нидерландов и Гражданском кодексе Квебека предусмотрены все три вида названных прав, в германском праве в ГГУ установлен узуфрукт, а в специальном законе (Положение о наследственном праве застройки 1919 г.) – суперфиций, в Гражданском кодексе Швейцарии – узуфрукт и суперфиций.

В законодательстве Российской империи тоже существовало право застройки (суперфиций) (специальный закон 1912 г.), а также чиншевое право

(соответствует эмфитевзису). Право застройки, помимо права собственности и залога, входило в группу вещных прав в ГК РСФСР 1922 г. (было отменено в 1948 г.).

Суперфиций (superficies) дословно означает все то, что прочно связано с землей [208]. Слово «эмфитевзис» (emphyteusis) греческого происхождения и дословно означает насаждать, обрабатывать [209]. Суперфиций – это вещное право владения и использования земельного участка, установленное для постройки на нем и использования зданий и сооружений, а также владения и эксплуатации находящихся (возведенных) на чужом земельном участке зданий и сооружений за плату. Данное право может переходить в порядке сингулярного или универсального правопреемства [210].

В эпоху римского права суперфиций устанавливался как на определенный срок, так и бессрочно [211]. В Концепции развития законодательства о вещном праве [212] выдвигалось предложение ввести срочное право застройки (суперфиций) на период от 50 до 199 лет. Установленный срок по общему правилу не подлежал продлению. После его истечения право застройки должно прекращаться.

Суперфициар получает земельный участок во владение и пользование прежде всего для строительства и использования зданий и сооружений. Вдобавок суперфициар должен руководствоваться целевым назначением земельного участка, не нарушать градостроительные нормы и правила и произвести застройку в предусмотренный договором об установлении суперфиция срок.

---

[208] Бартошек М. Римское право: понятие, термины, определения. М., 1989. С. 305.

[209] Дернбург Г. Пандекты. Т. 1. Ч. 2. М., 1905. С. 259 ; Копылов А. В. Указ. соч. С. 82.

[210] См., например: Концепция развития законодательства о вещном праве : проект рекомендован Президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства (протокол от 18 марта 2009 г. № 3) // Вестник Высшего арбитражного суда Российской Федерации. 2009. № 4. С. 155 ; Копылов А. В. Указ. соч. С. 130.

[211] Копылов А.В. Указ. соч. С. 142.

[212] Концепция развития законодательства о вещном праве. С. 154.

Особенность суперфиция заключается, по мнению И. А. Дроздова и О. М. Козыря, в следующем: несмотря на то что сооружения возведены на чужой земле, они переходят не в собственность обладателя данного вещного права, а в собственность владельца земельного участка. Такая схема является реализацией принципа единого объекта применительно к земельному участку и расположенным на нем зданиям и сооружениям [213].

Как указывает профессор А. Г. Гойхбарг, в XX в. во многих странах Европы законодательно было введено право застройки в качестве способа борьбы с жилищной нуждой. Установление вещного права застройки предоставляло возможность людям с небольшим доходом, у которых не было шанса приобрести земельный участок, получить собственную недвижимость, владение которой было им гарантировано, к тому же на достаточно длительный срок. Право собственности на земельный участок в этих случаях оставалось за землевладельцем, тогда как застройщик получал особое самостоятельное вещное право.

Аналогичным способом на земельных участках, которые собственник не хотел либо не мог (например, городские владения) продать, могли быть возведены частные дома. Интерес для собственника состоял в том, что после завершения срока права застройки он получал назад свой земельный участок, увеличенный в своей ценности за счет возведенных построек. А интерес для застройщика заключался в сохранении значительных средств, которые ему пришлось бы потратить на приобретение земельного участка. Причем ему вменялось в обязанность ежегодно только выплачивать проценты на эту сумму (чинш) землевладельцу [214].

---

[213] Дроздов И. А., Козырь О. М. О вещных правах на земельные участки и иные природные объекты (анализ положений Концепции развития законодательства о вещном праве) // Закон. 2009. № 5. С. 59.

[214] См.: Гойхбарг А. Г. Хозяйственное право РСФСР. Т. 1. 2-е изд. М. ; Петроград, 1923. С. 80–81.

Эмфитевзисом является вещное право владения и пользования чужим земельным участком за плату с получением результатов деятельности и доходов, идущих в собственность обладателя вещного права, которое может переходить в виде сингулярного и универсального правопреемства [215]. Во времена римского прав эмфитевзис являлся бессрочным. Тем не менее стороны имели право установить срок (пусть и длительный). Для этого было необходимо четко выразить требование расценивать данное право именно как эмфитевзис, а не как имущественный наем [216].

В проекте Гражданского уложения Российской империи было предусмотрено введение категории наследственного оброчного владения, что собственно является эмфитевзисом. В силу статьи 927 данного проекта «по праву наследственного оброчного владения одно лицо (оброчный владелец) имеет вечное и срочное наследственное владение в имении другого лица с обязанностью уплачивать этому последнему ежегодный оброк деньгами или произведениями земли» [217]. Планировалось, что такое право могло быть установлено не менее чем на 36 лет.

Кроме того, наследственное оброчное владение должно было заменить право собственности для лиц, нуждающихся в земле, но не имеющих средств на приобретение земельных участков. Редакционная комиссия отмечала, что данный вид владения является своеобразным способом покупки земли, который является более выгодным по сравнению с приобретением земли в собственность, поскольку оброчный владелец вместо разовой уплаты часто значительной суммы на приобретение земли сохраняет свои денежные средства, которые может направить на покупку инвентаря. Итак, положение оброчного владельца выигрышнее положения владельца, который приобрел землю в долг, поскольку проценты на капитал и проценты погашения выше оброка,

---

[215] См., например: Концепция развития законодательства о вещном праве. С. 156 ; Копылов А. В. Указ. соч. С. 87.

[216] Копылов А. В. Указ. соч. С. 87, 130.

[217] Гражданское уложение : проект Высочайше учрежденной Редакционной комиссии … С. 332.

уплачиваемого отдельным владельцем. В странах, в которых применяется эмфитевзис (Португалия, Италия, Голландия и др.), уверены, что это лучший способ образования самостоятельных мелких хозяйств [218]. Согласно мнению Редакционной комиссии положительный момент наследственного оброчного владения заключается в том, что оброчный владелец может вкладывать средства на улучшение земли, может вводить новейшие методы земледелия, будучи уверен, что результатами воспользуется он или его наследники, а это должно привести к увеличению производительности страны [219].

Концепция развития законодательства о вещном праве [220] также предусматривает включение права постоянного владения и пользования (эмфитевзис), которое по общему правилу должно быть бессрочным, но по договоренности сторон может устанавливаться на срок не менее 50 лет. В связи с этим возникает вопрос, уместно ли установление в российском гражданском законодательстве такого рода ограниченных вещных прав на земельные участки, как эмфитевзис и суперфиций?

Главное, для чего может быть применен эмфитевзис, – это эксплуатация земельного участка в целях возделывания земель, ведения сельскохозяйственной деятельности (с коммерческой и некоммерческой целью). По мнению Е. А. Суханова, эмфитевзис собственно является бессрочной арендой [221]. Именно в этом разрезе надлежит рассматривать проблему целесообразности установления эмфитевзиса в рамках гражданского законодательства. Так, авторы Концепции, внося предложение заменить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками для государственных и муниципальных учреждений, органов власти, рекомендуют сделать это право бессрочным (императивно) и безвозмездным (в изъятие из общего правила) [222].

---

[218] Гражданское уложение : проект Высочайше учрежденной Редакционной комиссии … С. 333.

[219] Там же. С. 334.

[220] Концепция развития законодательства о вещном праве. С. 156.

[221] Суханов Е. А. Ограниченные вещные права // Суханов Е. А. Гражданское право – частное право / отв. ред. В. С. Ем. М., 2008. С. 299.

[222] Концепция развития законодательства о вещном праве. С. 158.

Однако для названных субъектов законом предусмотрено право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком. Нужно ли тогда устанавливать новую концепцию вещного права, а затем создавать в ее рамках особые условия для данных субъектов? Эмфитевзис может оказаться компромиссным решением между отчуждением государством земельных участков в частную собственность и передачей их в аренду.

Что касается суперфиция, то он может предоставляться в случае, если субъекту нужен земельный участок исключительно для строительства разного рода объектов и их последующего использования.

Право застройки (суперфиций), существовавшее со времен римского права, начало развиваться в начале XX в. вследствие активного роста городов. До этого времени право на эксплуатацию земельного участка в целях строительства объектов приобреталось у собственника участка только по договору аренды. Собственник объекта, будучи нанимателем земельного участка, был абсолютно зависим от землевладельца-наймодателя. Он не мог продать возведенный на участке объект без согласия землевладельца, которому данный участок принадлежал. По истечении срока аренды объект по требованию собственника участка подлежал сносу. С. Н. Братусь указывает, сосредоточение населения в городах и, как следствие, рост нуждаемости в жилье привели к тому, что буржуазное государство ограничило всевластие земельных собственников и дало лицам, возводящим строения на чужих земельных участках, более устойчивые права на эти строения посредством предоставления застройщику вещных прав на участок вместе со строением, иными словами, создавая право застройки [223].

В советскую эпоху право застройки обладало своими особенностями и являло собой переходящее по наследству и отчуждаемое вещное право на городской участок земли, которое предназначалось для использования участка в

[223] Гражданское право. Т. 1 / под ред. М. М. Агаркова и Д. М. Генкина. М., 1944. С. 282–283.

целях постройки зданий, сооружений [224]. Причем в силу статьи 71 ГК РСФСР 1922 г. единственным основанием возникновения права застройки выступал договор, то есть право застройки не могло быть установлено ни на основании завещания, ни по судебному решению, ни в связи с давностью владения [225]. Впоследствии право застройки для государственных и кооперативных организаций, установленное данным Кодексом, было отменено постановлением ВЦИК и СНК РСФСР от 1 августа 1932 г. [226], в котором указано, что земельные участки, которые были переданы государственным и кооперативным учреждениям, предприятиям и организациям на праве застройки, следует считать предоставленными им на праве бессрочного пользования. Позже, 26 августа 1948 г. Президиумом Верховного Совета СССР был принят Указ «О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов» [227], на основании которого Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 1 февраля 1949 г. [228] внесены необходимые изменения в отечественное законодательство. В том числе признаны утратившими силу статьи 71–84 Гражданского кодекса РСФСР 1922 г., которые регулировали отношения застройки. А. В. Копылов отмечает, что названный Указ имел обратную силу применительно к подписанным ранее договорам о праве застройки: они были отменены, а дома, возведенные на этом титуле, расценивались как принадлежащие застройщикам на праве личной собственности [229].

---

[224] Гойхбарг А. Г. Указ. соч. Т. 1. С. 80.

[225] Гражданский кодекс РСФСР (комментарий) / под ред. А. Г. Гойхбарга, И. Г. Кобленца. Изд. 2-е. М. ; Л., 1925. С. 112.

[226] О предоставлении учреждениям, предприятиям и организациям обобществленного сектора земельных участков для строительства на праве бессрочного пользования : постановление ВЦИК и СНК РСФСР от 1 авг. 1932 г. : утратило силу в связи с изданием Постановления Совмина РСФСР от 26 нояб. 1982 г. № 608 // Собрание узаконений РСФСР. 1932. № 66. Ст. 295.

[227] Ведомости Верховного Совета СССР. 1948. № 36.

[228] О внесении изменений в законодательство РСФСР в связи с Указом Президиума Верховного Совета СССР от 26 авг. 1948 г. «О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов» : указ Президиума Верховного Совета РСФСР от 1 февр. 1949 г. // Ведомости Верховного Совета РСФСР. 1949. № 8.

[229] Копылов А. В. Указ. соч. С. 158.

Итак, застройка в качестве отдельной категории вещного права исчезла и до конца XX в. в отечественном гражданском законодательстве более не упоминалась. Земля была фактически изъята из гражданского оборота и находилась в исключительной собственности государства.

И в то же время, проведя анализ иностранного законодательства и текущего состояния складывающихся на российском рынке недвижимости имущественных отношений, можно утверждать, что требуется разработка более совершенной системы вещных прав. Будучи отделен от найма еще во времена римского права, в XX в. суперфиций был восстановлен с целью предоставить застройщикам бóльшие гарантии по сравнению с правами арендаторов земельных участков. Совершенно очевидно, что обязательственное право аренды земельного участка в нынешнем российском законодательстве наделяет застройщика определенными правами, тем не менее в нем не предусмотрены весомые гарантии их сохранения на протяжении длительного срока. Это обстоятельство стало существенным препятствием для инвестиционной привлекательности строительного сектора экономики.

В статье 272 ГК РФ предусмотрено, что в некоторых случаях суд, учитывая основания прекращения права пользования земельным участком, может признать право собственника недвижимости на приобретение в собственность земельного участка, на котором расположена эта недвижимость, или определить условия пользования земельным участком собственником недвижимости на новый срок.

В судебной практике возникали случаи, когда по окончании срока договора аренды земельного участка в целях использования строения арендатор продолжал пользование земельным участком, если отсутствовали возражения со стороны арендодателя. При этом договор аренды являлся возобновленным на тех же самых условиях на неопределенный срок (пункт 2 статьи 621 ГК РФ). Однако администрация, известив об отказе от договора аренды, в свою очередь, в судебном порядке потребовала возвратить земельный участок. Суды, отказывая в удовлетворении данного требования, основывались на том,

что нормы статьи 272 ГК РФ надлежит применять в совокупности с правилами статьи 36 Земельного кодекса РФ, в соответствии с которой собственникам объектов недвижимимости, которые находятся на земельных участках, относящихся к муниципальной собственности, дано исключительное право на приобретение прав на земельные участки такого рода. Администрация стремится освободить земельный участок от арендатора, который является собственником возведенного на этом участке объекта недвижимости, отобрав у него гарантии и права на компенсацию, предусмотренные законом в случае изъятия недвижимости и земельных участков для государственных и муниципальных нужд. И если собственник объекта недвижимости не отказывается от права на спорный участок, то администрация не имеет права требовать возвратить этот участок [230].

Авторы Концепции внесли предложение установить срочное право застройки (суперфиций) и определить, что оговоренный сторонами срок по общему правилу не может быть продлен, а по окончании субъективного права застройки все здания, сооружения вместе с земельным участком остаются у собственника земельного участка без компенсации суперфициару [231].

В условиях современной действительности некоторые авторы обнаруживают тенденцию, условно говоря, к «возрождению в рамках прецедентного права института суперфиция» [232], что можно проиллюстрировать следующим примером.

Администрация обратилась в суд с требованием к Управлению Федеральной регистрационной службы и общественной организации признать недействительным право собственности организации, зарегистрированное на

---

[230] См., например: Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 18 марта 2009 г. по делу № А32-13378/2008 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» ; Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 22 янв. 2009 г. по делу № А32-4369/2008-50/28. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

[231] Концепция развития законодательства о вещном праве. С. 154–155.

[232] См., например: Скворцов О. Ю. Права на недвижимый объект «неразрешенного» строительства: победа суперфиция над спецификацией // Вестник Высшего арбитражного суда Российской Федерации. 2008. № 11. С. 132.

здание пункта охраны, и возложить на регистрирующий орган обязанность исключить из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество (далее – ЕГРП) соответствующую запись.

Решением арбитражного суда в иске отказано. Суд первой инстанции руководствовался тем, что общественная организация законно произвела постройку спорного объекта на арендуемом земельном участке, назначение которого по категории земель (земли поселений) и градостроительному регламенту соответствует спорному объекту, поэтому довод истца о самовольном характере строения отклонен.

Постановлением апелляционного суда, оставленным без изменения кассационным судом, решение было отменено, иск удовлетворен. Судебные акты обоснованы тем, что на тот момент, когда истек срок договора аренды земельного участка, на нем отсутствовали объекты недвижимости, которые принадлежали арендатору на праве собственности. Построенные арендатором объекты, дающие возможность вести предпринимательскую деятельность, могли располагаться на этом участке лишь в течение срока, на который арендатору было разрешено вести свою деятельность с использованием муниципальной земли. С истечением срока аренды участок подлежал освобождению, следовательно, арендатор обязан был убрать в том числе возведенные им временные строения, сооружения, вне зависимости от того, являются ли они недвижимостью по своим техническим характеристикам. В соответствии с целевым назначением земельного участка (организация временной автостоянки) возведение данного объекта предусматривается, поэтому апелляционный суд неправомерно указал на его самовольный характер. Но назначению участка не соответствовала государственная регистрация права собственности, из-за чего, вопреки воле арендодателя, у арендатора возникло преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок и право преимущественной приватизации земли.

Оставляя судебные акты судов апелляционной и кассационной инстанций без изменения, ВАС РФ сделал следующий вывод. Организации на основании постановления главы города в аренду предоставлен земельный участок под платную автостоянку с возложением обязанности в течение 1 года выполнить проекты реконструкции здания для охраны и ограждения автостоянки и согласовать их в законном порядке.

В соответствии с названным постановлением администрация подписала с организацией договор аренды земельного участка для размещения платной автостоянки сроком на 5 лет.

Цель данного постановления – организация приемлемых условий для эксплуатации платной автостоянки в рамках срока действия договора аренды земельного участка. Сооруженный организацией пост охраны давал возможность использовать земельный участок по его целевому назначению, предусмотренному договором аренды. Таким образом, постановление главы администрации не могло повлечь наступление правовых последствий, связанных с возникновением у организации права собственности на это сооружение по статье 219 ГК РФ, а также права на выкуп земельного участка по статье 36 Земельного кодекса РФ [233].

Таким образом, ВАС РФ согласился с выводом кассационного суда о том, что в результате возведения на чужом земельном участке объекта недвижимости у арендатора не возникло вещное право на указанный объект, а также право на участок под ним.

Тем не менее оказался неразрешенным вопрос, с каким юридическим событием должны быть связаны вещно-правовые последствия, которые формально оканчиваются государственной регистрацией права собственности на вновь возведенную недвижимость, размещенную на чужом земельном

[233] Постановление Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 1 июля 2008 г. № 5537/08 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

участке. Ответ на данный вопрос будет зависеть от того, в русле какой правовой модели он дается.

Как утверждает О. Ю. Скворцов, из содержания судебных актов следует, что суд признает постройку как часть главной вещи – автостоянки (для чистоты эксперимента О. Ю. Скворцов делает предположение, что суды в качестве автостоянки рассматривают весь имущественный комплекс, главный элемент которого – земельный участок). То есть, по мнению автора, это классический суперфиций. Только в российском законодательстве он не используется. Помимо всего прочего, в отечественном праве земельный участок, а также размещенное на нем здание (строение) воспринимаются в качестве самостоятельных объектов недвижимости, у которых может быть различное правовое предназначение и разные собственники [234]. И тем не менее, как подчеркивает автор, «разрешение казуса произошло по модели… суперфиция – все, что построено на земельном участке, принадлежит собственнику этого земельного участка» [235].

В приведенном примере произошло «противоборство» двух концепций: института спецификации и института суперфиция. Фактически суд встал на сторону последнего, так как, по мнению К. И. Скловского, правило о спецификации не используется в отношении недвижимости, поскольку правило суперфиция является более сильным. То есть является естественным тот факт, что собственник стройматериалов не может стать владельцем чужого земельного участка лишь на основании принадлежности ему стройматериалов, несмотря на то, что он действовал максимально добросовестно. Переоценка этого принципа невозможна ни в какой правовой системе [236].

---

[234] Добавим, что в настоящее время в российском законодательстве последовательно проводится реализация принципа единого объекта применительно к земельному участку и расположенной на нем недвижимости с тем, чтобы исключить их раздельную правовую судьбу и принадлежность разным лицам.

[235] Скворцов О. Ю. Указ. соч. С. 131.

[236] Скловский К. И. Указ. соч. С. 745.

По нашему мнению, закрепление в действующем российском законодательстве права застройки как самостоятельного вещного права целесообразно, поскольку это будет отвечать условиям быстрорастущего рынка строительства жилья и других объектов социальной инфраструктуры городов и других населенных пунктов и придаст значительно большую стабильность правовому положению застройщика, а также будет содействовать уменьшению рисков потерь инвестиций, вложенных в строительство объекта, в сравнении с правовым положением застройщика – арендатора земельного участка.

Объективная реальность такова, что право застройки, заложенное в Проекте изменений ГК РФ, в условиях сложившихся рыночных отношений с элементами многоукладной рыночной экономики представляется вполне логичным и достаточно обоснованным институтом гражданского права, призванным способствовать дальнейшему совершенствованию целостной системы вещных прав в российском гражданском праве.

§ 3. Договор об установлении ограниченного вещного права и его роль в урегулировании конфликта интересов

С развитием рыночных отношений государство расширяет договорные формы взаимодействия с субъектами предпринимательской деятельности на основе соблюдения принципов сотрудничества, координации публичных и частных интересов и взаимной выгоды [237]. Этот путь позволяет создать благоприятный климат для привлечения инвестиций в различные отрасли экономики, в том числе для обеспечения государственных и муниципальных нужд, повышения эффективности осуществления правомочий владения, пользования и распоряжения объектами недвижимости.

---

[237] Андреева Л. В. Специальный инвестиционный контракт – новая договорная форма обеспечения государственных нужд // Право и экономическое развитие : коллектив. моногр. / отв. ред. В. А. Вайпан, М. А. Егорова. М., 2017. С. 345.

Договор, как регулятор имущественных отношений, может определять содержание субъективных ограниченных вещных прав. Если пределы осуществления и ограничения права собственности определяются законом, то ограниченные вещные права образованы от права собственности. Их содержание может основываться на законе, устанавливаться судом либо волеизъявлением собственника. В зависимости от содержания ограниченного субъективного вещного права возникающие при его осуществлении конфликты интересов с участием субъектов ограниченных вещных прав могут быть представлены в виде определенной системы.

Как верно отмечает В. В. Кулаков применительно к теории обязательств, «существует три варианта взаимодействия между элементами системы – стремление их к ассоциации, к диссоциации и сохранению (неустойчивой форме взаимодействия). Все эти варианты имеют место в обязательстве. *Диссоциация* в структуре обязательства проявляется в противоположности конкретных целей участников товарного оборота: каждый из них желает блага, находящегося у другого субъекта, причем с наименьшими для себя затратами, что неизбежно влечет конфликт интересов. *Ассоциация* достигается с помощью договора, в котором стороны, согласуя волю, тем самым вырабатывают общую направленность обязательства как системы. На время исполнения обязательства необходимо сотрудничество (взаимодействие) его сторон, что обеспечивает и некую временную стабильность отношений (*сохранение системы*)» [238].

Б. И. Пугинский на этот счет пишет, что интересы сторон, подписывающих договор, не идентичны. Каждая сторона хочет заставить другую принять ее условия. Эту конфронтацию в некоторой мере можно нивелировать путем установления общей цели договора [239]. Кроме того, стороны договора, памятуя об основной цели заключаемого договора, обязаны придерживаться одного из основополагающих принципов гражданского

[238] Кулаков В. В. Сложные обязательства … С. 24–25.
[239] Пугинский Б. И. Указ. соч. С. 73–74.

права – принципа справедливости. Проблема соотношения справедливости, права и экономики в течение длительного времени продолжает оставаться предметом научных дискуссий. Предпринимаются попытки выработать общую теорию справедливости в ее соотношении с правом в целом и с экономическими отношениями в частности [240].

В целях обеспечения баланса интересов в вещных правоотношениях могут использоваться обязательственные конструкции, например договор. Особый интерес, на наш взгляд, представляет договор об установлении сервитута. Примером, иллюстрирующим роль разных типов соглашений, включая сервитут, выступают положения 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» [241]. Отношения между собственниками господствующего недвижимого имущества и обладателем служащего недвижимого имущества, необходимого для обслуживания игр, регулирует так называемое соглашение об установлении сервитута.

Договором о частном сервитуте является соглашение, по которому одна сторона (собственник) отдает в пользование другой стороне (сервитуарию) недвижимое имущество за плату или безвозмездно, а другая сторона (сервитуарий) обязуется пользоваться имуществом, соблюдая предусмотренные соглашением условия, и прекратить использование, если основания установления сервитута отпали. Договор об установлении сервитута влечет за собой возникновение особого вида отношений имущественного характера, в рамках которых появляется возможность сопоставить индивидуальное и наиболее полное

---

[240] См. более подробно: Вайпан В. А.: 1) Понятие справедливости и право // Право и экономика. 2013. № 7. С. 68–73 ; 2) Социально справедливые основы правового регулирования экономического развития на современном этапе // Право и экономическое развитие. С. 22–36.

[241] Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи …

владение субъекта вещью с охраняемыми законом интересами других лиц. В отличие от арендатора сервитуарий может заключить договор помимо воли собственника, его целью является обеспечение наиболее эффективного использования господствующего объекта недвижимости. Пользование недвижимостью собственника (служащей вещью) не является самоцелью.

Излагая систему социальных функций, присущих институту права собственности, в литературе выделяют отдельно функцию социальной ответственности собственника за результаты использования своего имущества, раскрывающую сущность внутренней силы собственности, которая не является навязанной извне в качестве дополнительного обременения, а может быть только «своей», естественной, обусловленной характером объекта и осуществляемой им хозяйственной деятельности [242].

В нормативных актах, юридической практике и правоведческой литературе используются разные названия данного договора: договор частного сервитута, договор (соглашение) о сервитуте, договор об установлении сервитута. В соглашение о частном сервитуте входят правила, регулирующие не только его установление, но и эксплуатацию чужой недвижимости. В современном отечественном законодательстве слово «сервитут» используется как синоним выражения «право ограниченного пользования чужим имуществом» (статья 277 ГК РФ). Таким образом, объективно более подходящим представляется вариант «договор о частном сервитуте», поскольку он призван регулировать вещные отношения частного характера, возникающие между определенными лицами.

Современная отечественная история правоотношений, касающаяся сервитутов, довольно краткая, что повлияло на выносимые законодательные решения. Как показало время, важным отличительным признаком современного законодательства, регламентирующего вещные отношения, является некото-

[242] См.: Чаншин А. Н. Современные правовые учения России / под ред. Т. Н. Радько. М., 2014. С. 10.

рая незавершенность, являющаяся следствием нехватки правил, которые регулировали бы содержание сервитутов, устанавливали их виды и основания возникновения. Наряду с этим институт сервитутов оказался в значительной степени отделен от свободы договора как первоосновы гражданского законодательства. Несостоятельность такого отделения очевидна, поскольку ни правовая доктрина, ни судебная практика не приняли установление сервитутных прав по договору, совершаемому в письменной форме, в качестве общего правила гражданского оборота.

Вместе с тем именно договорному сервитуту, то есть сервитуту, возникающему на основе соглашения сторон, сначала исторически, а впоследствии законодательно уготована судьба совершенствовать индивидуальные правовые формы добрососедства и достижения согласия между субъектами, так или иначе имеющими отношение к объектам соседского недвижимого имущества. По мнению И. А. Покровского, дробность землевладения, семейные разделы, скученность усадебных построек и т. п. были причинами того, что весьма рано обнаружилась потребность в признании и правовом регулировании именно jura in re aliena [243].

Установлению и закреплению устойчивых социальных сервитутных связей в значительной степени препятствует несистемный «дискретный» способ регулирования, в том числе и сервитутных отношений. В результате стороны гражданского оборота, а кроме того, и правоприменитель испытывают значительные трудности при установлении наиболее приемлемого содержания договорного сервитута, формирующегося по образцу относительного правоотношения.

Заполнить имеющуюся законодательную лакуну только посредством общих положений о сделках, договорах и обязательствах невозможно из-за весьма специфического содержания каждого сервитута, а следовательно, и

[243] См.: Покровский И. А. История римского права. М., 2004. С. 349.

нормообразующих признаков договора об установлении конкретного сервитута и содержательных признаков обязательства.

Условия договора о частном сервитуте призваны минимизировать возможность возникновения конфликта интересов между сервитуарием и собственником недвижимого имущества. Рассмотрим отдельные элементы договора о частном сервитуте.

1. *Предмет договора* – предоставление сервитуарию права ограниченного пользования чужим земельным участком. Земельный участок должен быть индивидуально-определенным, то есть его необходимо подвергнуть процедуре межевания и поставить на кадастровый учет. Таким образом, кадастровый план земельного участка (а в случае возникновения необходимости план земельного участка, содержащий здания, строения или сооружения, заверенный соответствующим органом государственной власти или местного самоуправления) становится обязательным приложением к договору. По мнению Т. В. Дерюгиной, И.В. Афанасьева к существенным условиям необходимо отнести цель установления сервитута [244]. Представляется, что такая позиция имеет право на свое существование. Как известно, в части 2 пункта 1 статьи 274 ГК РФ предусмотрены обязательные основания установления сервитута, а именно то, что без установления сервитута невозможно гарантировать соблюдение интересов собственника господствующего земельного участка. То есть при отсутствии необходимости в установлении, причем вне зависимости от того, с какой целью устанавливается сервитут, нет оснований для заключения сервитута.

2. *Стороны договора*. В современной цивилистической науке некоторые авторы (например, Л. В. Щенникова) предлагают выделять две стороны сервитутных отношений: сторону, требующую ограниченого пользования (субъ-

[244] Дерюгина Т. В. Гражданско-правовое регулирование института сервитута в России : дис. … канд. юрид. наук. Волгоград, 2002. С. 8; Афанасьев И.В. Сервитут в гражданском праве Российской Федерации: теория и практика применения : дис. … канд. юрид. наук. Москва, 2017. С 89.

ект права), и сторону, дающую возможность использовать свою недвижимость. Эти две стороны представляют собой своего рода внутреннее содержание сервитутных отношений, то есть являются исходным пунктом возникновения сервитута как абсолютного права [245].

Стороны договора: собственник недвижимого имущества (собственник обремененной недвижимости) и лицо, в пользу которого установлен сервитут (сервитуарий). Конфликт интересов может возникнуть как между сторонами договора, так и в отношениях с третьими лицами.

Необходимо сказать, что в ГК РФ не урегулировано установление частных сервитутов на тех земельных участках, которые закреплены на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного (бессрочного) пользования или предоставленных в аренду (из земель государственной, муниципальной собственности). Вместе с тем у смежных землепользователей (соседей) вполне может появиться необходимость в ограниченном использовании таких участков. Названный недостаток возникает не только в теории, но и на практике.

По нашему мнению, сервитутные отношения в таких случаях следует расценивать как трехстороннее соглашение: собственник, титульный владелец земельного участка и лицо, требующее установления частного сервитута. Это позволит в полной мере учесть охраняемые законом интересы всех участников сервитутного правоотношения, в том числе и третьих лиц.

3. *Цена договора* не является существенным условием договора о сервитуте в силу закона. На наш взгляд, определяющим (в возмездном договоре о сервитуте) должно быть условие о возмездности, а не о размере платы. Вопрос об оплате частного сервитута решается следующим способом: собственник обремененного участка, если иное не установлено в законе, может по общему правилу требовать от сервитуария соразмерной платы (пункт 5 статьи 274 ГК

---

[245] Щенникова Л. В. Вещные права в гражданском праве России. М., 1996. С. 44–45.

РФ). Воспользоваться этим правом является прерогативой собственника земельного участка. Он может и не воспользоваться этим правом. Кроме того, данное право собственник или иной законный владелец земельного участка имеет независимо от содержания условий договора о возмездности.

Некоторые ученые вносят предложение установить плату за сервитут как сумму компенсации за ухудшение качества и ценности объекта недвижимости и сумму за эксплуатацию имущества. Сумму за ухудшение качества следует рассчитывать на основании амортизационного износа объекта недвижимости, а для земельного участка – на основании средств, направляемых на его содержание [246].

Итак, соглашение о сервитуте, в котором не прописана цена, считается заключенным, при этом право ограниченного пользования подлежит государственной регистрации [247]. В этом случае сервитутные правоотношения на момент их возникновения являются безвозмездными, что действующее законодательство не запрещает.

4. *Срок договора*. Исходя из положений пункта 4 статьи 23 Земельного кодекса РФ, сервитут может быть срочным или без определения срока его действия. Иными словами, если стороны не указали срок, на который установлен сервитут, то он считается заключенным на неопределенный срок. Следовательно, срок, так же как и цена, не является существенным условием рассматриваемого вида договора. При установлении сервитута на неопределенный срок его действие исчерпывается достижением заявленных целей ограниченного пользования служащего земельного участка.

5. *Форма договора*. Соглашение (договор) об установлении сервитута совершается в простой письменной форме. Вместе с договором составляется план земельного участка или здания (сооружения), в котором указываются границы сервитута. Данный план является неотъемлемой частью договора.

---

[246] Дерюгина Т. В. Указ. соч. С. 9.
[247] Копылов А. В. Указ. соч. С. 68.

По мнению А. В. Копылова [248], такой договор подлежит государственной регистрации в ЕГРП. В обоснование он ссылается на нормы пункта 1 статьи 4 и пункта 1 статьи 12 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Хотя вряд ли будет целесообразно согласиться с подобным пониманием государственной регистрации сервитута, поскольку данной процедуре подлежит само право ограниченного пользования чужой недвижимостью, а не соглашение об установлении частного сервитута.

6. *Прекращение сервитута*. В законе прямо предусмотрено два основания прекращения частного сервитута: отпадение основания для его установления и отсутствие возможности эксплуатации обремененной недвижимости сообразно ее целевому назначению. В законодательствах некоторых стран в отличие от отечественного законодательства основанием прекращения частного вещного сервитута выступает неиспользование сервитута на протяжении конкретного срока: например, в соответствии со статьей 406 Гражданского кодекса Украины этот срок составляет 3 года, статьей 1191 Гражданского кодекса Квебека – 10 лет. На наш взгляд, срок, равный 3 годам, следует установить и в отечественном законодательстве, поскольку такой срок говорит о прочном отсутствии интереса (потребности) к эксплуатации чужого имущества.

Итак, доктринальные исследования, способствующие улучшению урегулирования сервитутных отношений, вытекающих из договора, должны привести к востребованности договорного сервитута участниками имущественных отношений, что исключит фактическое противостояние возможного сервитуария и сервитутодателя, при котором последнему, по словам Д. И. Мейера, грозит «стеснение… права собственности вследствие необходимости терпеть что-либо со стороны других лиц». Более того, возможность установления

[248] Копылов А. В. Указ. соч. С. 67.

сервитута на основании договора будет служить достижению целей, сформулированных в Указе Президента Российской Федерации от 18 июля 2008 г. № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации» [249] и Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации от 7 октября 2009 г. [250] Перечисленные документы способствуют формированию целостной конструкции ограниченных вещных прав, которая может максимально обеспечить нужды участников гражданского оборота в возникновении порядка пользования чужим имуществом, построенного на основе вещного права. Однако на сегодняшний день анализ судебной практики показывает, что если появляется объективная необходимость в сервитуте, то оказывается проще его установить в судебном порядке, чем подписывать соответствующий договор.

Стоит также отметить, что активизация исследований вещных прав в науке гражданского права и выработка широкого спектра новых доктринальных подходов, к сожалению, пока не привели к расширению использования сервитутного договора на практике. Большинство теорий содержат в себе достаточно консервативный подход к решению проблем расширения частной инициативы, основанной на широком спектре ограниченных вещных прав, и направлены на усиление публично-правовых начал в регулировании вещных отношений. Это не в полной мере соответствует потребностям рынка на расширение диспозитивного подхода в регулировании отношений в данной сфере, основанного на началах свободы договора.

В Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации предусматривалась возможность установления соглашением сторон не только сервитутов, но и иных видов ограниченных вещных прав, в частности права личного пользовладения, застройки (суперфиция), социального пользовладения.

---

[249] Собрание законодательства Российской Федерации. 2008. № 29 (ч. 1). Ст. 3482.

[250] Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации. С. 72–100.

Существенным условием соглашения об установлении права личного пользовладения представляются данные, определяющие размер платы за пользование либо указывающие на его безвозмездный характер (статья 302.2 проекта Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ), цели использования земельного участка.

В ЕГРП включаются сведения о целях использования земельного участка, о плате за право постоянного землевладения, о сроке данного права, если срок установлен в договоре (статья 299.2 проекта Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ). По общему правилу право постоянного землевладения является бессрочным, исключая те случаи, когда договором предусмотрен определенный срок (но не менее 50 лет).

Право застройки, являясь правом владения и пользования чужим земельным участком для постройки здания или сооружения и его дальнейшего использования, возникает согласно договору об установлении права застройки. Важными положениями такого вида договора являются условия о земельном участке (статья 287 проекта Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ), о местоположении создаваемого на этом участке здания или сооружения, о сроке права застройки, о плате за указанное право. Кроме того, если собственником земельного участка выступает гражданин или юридическое лицо, существенным является условие о характеристиках создаваемого объекта. В ЕГРП включаются сведения об объекте, который будет возведен на земельном участке, о праве сносить указанный объект и возводить новый, о праве реконструировать данный объект, о сроке права застройки, о плате за указанное право. Право застройки устанавливается на срок, предусмотренный в соответствующем договоре (но не менее 50 и не более 100 лет). Если право застройки установлено на срок более 100 лет, оно автоматически считается установленным на срок в 100 лет.

Как указано в статье 300.4 проекта Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ, плата за право застройки устанавливается в договоре в виде:

1) определенной твердой денежной суммы, уплачиваемой единовременно или вносимой ежегодно;

2) предоставления собственнику земельного участка в собственность либо во владение и пользование помещений в построенных объектах.

Вместе с тем размер платы за право застройки может быть изменен по соглашению сторон не чаще одного раза в 10 лет или, если такое соглашение не достигнуто, по решению суда.

По соглашению сторон может возникнуть право личного пользовладения (статья 302.2 проекта Федерального закона о внесении изменений в ГК РФ). В соответствии с указанной нормой договор об установлении права личного пользовладения должен быть заключен в письменной форме посредством составления одного документа, подписанного сторонами. В результате несоблюдения названного требования возникает недействительность договора об установлении права личного пользовладения. В договоре такого типа должен быть прописан размер платы за пользовладение или указание на безвозмездное пользовладение. Размер платы за пользовладение может изменяться по соглашению сторон, но не чаще одного раза в 7 лет или, если соглашение не достигнуто, по решению суда.

Таким образом, соглашения об установлении сервитута и иных ограниченных вещных прав, в том числе тех, введение которых предполагается в российскую систему вещных прав, являются не только основанием для возникновения вещных правоотношений. Одновременно они выступают в качестве юридического механизма, направленного на обеспечение баланса интересов несобственников, вовлеченных в вещные правоотношения, и урегулирование конфликта интересов собственника и третьих лиц.

Заключение

В результате проведенного исследования мы пришли к следующим выводам.

Наличие вещного права вызывает возникновение законных интересов, не всегда вытекающих непосредственно из содержания конкретного правомочия. Например, интерес соседа в наибольшей инсоляции участка является правовым, охраняется законом, но не обеспечен правомочием, он не может воспрепятствовать соседу установить забор в пределах действующих норм. Охраняемый законом интерес при осуществлении вещных прав позволяет титульному владельцу извлекать из него основания для защиты при установлении ограничений его прав по основаниям, предусмотренным в пункте 3 статьи 55 Конституции и пункте 2 статьи 1 ГК РФ, а также установлении сервитутов помимо воли собственника на основании решения суда либо административного акта, предусмотренного законом.

В работе предложены новые принципиальные подходы к разрешению конфликта интересов при осуществлении вещных прав посредством института конкуренции вещных исков путем установления соответствующих приоритетов в зависимости от полноты содержания либо по принципу старшинства. Предлагаемый подход позволяет облегчить правоприменение при возникновении конфликтов, связанных с осуществлением вещных прав.

Выработаны предложения по повышению действенности механизма урегулирования конфликта интересов между соседями-собственниками посредством оптимизации их противоречивых интересов при осуществлении правомочий пользования принадлежащим им недвижимым имуществом посредством применения института сервитута. В качестве критериев установления сервитута могут быть использованы количественные нормативные показатели, а если они отсутствуют, предлагается руководствоваться принципами

добросовестности, разумности, существующими обычаями, а также установлением факта невозможности использования господствующего участка наиболее эффективным образом без установления сервитута.

Обоснован вывод о том, что в условиях постоянно растущего рынка строительства жилья, а также других объектов социальной инфраструктуры, создания дополнительных условий для инвестиционной привлекательности в строительный сектор экономики возникает необходимость введения в действующее российское законодательство права застройки как самостоятельного вещного права. Это придаст большую стабильность правовому статусу застройщика и будет способствовать уменьшению рисков потерь инвестиций, вложенных в строительство объекта. Право застройки, будучи самостоятельной категорией гражданского права, обладает целым рядом преимуществ по сравнению с институтом аренды объектов недвижимости.

Наличие субъективного вещного права является основанием возникновения законных интересов собственника, не вытекающих непосредственно из его содержания. В отличие от субъективного вещного права законный интерес представляет собой вытекающее из общего смысла вещного права, в определенной степени охраняемое государством вещно-правовое дозволение, позволяющее расширить границы юридических возможностей субъектов вещных прав за пределы, установленные законом. Законный интерес возникает при наличии юридического либо фактического взаимодействия между сособственниками либо собственником и субъектом ограниченного вещного права.

Установлено, что конфликт интересов при осуществлении правомочий владения, пользования и распоряжения имуществом, как объект вещно-правового регулирования, представляет собой правоотношение, основанное на принципах и нормах права, предусмотренных в российских федеральных законах, содержащее взаимоисключающие действия и представления о способах удовлетворения разумных потребностей его участников, связанных с порядком и условиями осуществления правомочий владения, пользования и распоряжения на одну и ту же вещь.

Аргументировано, что при возникновении конфликта интересов собственника и законных интересов третьих лиц в сфере осуществления вещных прав собственник не вправе нарушать охраняемые законом интересы третьих лиц, если его действия не соответствуют требованиям разумности и не вызваны необходимостью установленных принципами и нормами права, содержащимися в российских федеральных законах, пределов либо ограничений права собственности.

Доказано, что особенность применения правовых стимулов и правовых ограничений с целью создания благоприятных условий для осуществления вещных прав заключается в их взаимной связи и взаимной обусловленности. Правоотношения, возникшие в результате правовых ограничений, обязывают их субъектов пойти на дополнительные уступки с целью повышения эффективности использования имущества, являющегося объектом вещных прав, и влекут право требовать от обязанного лица определенного правомерного поведения, при котором наступает возможность фактической реализации норм права, закрепляющих правовые стимулы при осуществлении вещных прав. Правовые ограничения выступают необходимой предпосылкой получения положительного эффекта от стимулов, предусмотренных принципами и нормами, содержащимися в российских федеральных законах.

В качестве одного из оснований разрешения конфликта интересов при осуществлении вещных прав предлагается рассматривать институт конкуренции вещных прав, содержание которого основывается на следующих принципах: а) осуществление правомочий владения, пользования или распоряжения, входящих в содержание ограниченных вещных прав, имеет приоритет по отношению к соответствующим правомочиям, входящим в содержание права собственности; б) при конкуренции между правомочиями владения, пользования или распоряжения, входящими в содержание различных ограниченных вещных прав, по общему правилу приоритетным является ограниченное вещное право, возникшее ранее (принцип старшинства).

Установлено, что при осуществлении субъективных вещных прав на объекты недвижимости, имеющие общие границы, возникает необходимость в обеспечении согласованности действий между соседями с целью обеспечения наиболее полного осуществления правомочий пользования и распоряжения объектами недвижимости. Законные интересы соседей предлагается обеспечить посредством установления ограничений соседских прав, основанных на принципе гражданского права – недопущении злоупотребления правом в любых формах.

Аргументировано, что запрет злоупотребления правом при его конкретизации применительно к собственникам, имеющим общие границы, нуждается в законодательном закреплении дополнительных критериев надлежащего осуществления собственником своих правомочий пользования и распоряжения, то есть закрепления в законе четких границ пределов принадлежащих соседям прав, позволяющих защитить не только права, но и законные интересы добросовестного соседа.

Выявлено, что одним из действенных правовых средств урегулирования конфликта интересов собственников земельных участков, имеющих общие границы, и достижения оптимального соотношения их законных интересов при осуществлении правомочий пользования принадлежащим им недвижимым имуществом является институт сервитута. В качестве критериев необходимости установления сервитута предлагается использовать: критерий разумности; соответствие местным обычаям, относящимся к порядку использования земельного участка; свойства конкретного земельного участка (целевое назначение, местоположение, природные характеристики); повышение экономической эффективности использования господствующего участка. Баланс интересов при установлении сервитута обеспечивается за счет того, что сервитут не должен, с одной стороны, чрезмерно обременять собственника служащего недвижимого имущества, с другой – создавать более выгодные условия использования господствующего недвижимого имущества при установлении факта невозможности его рационального использования в отсутствие сервитута.

Соглашения об установлении сервитута и иных ограниченных вещных прав, в том числе тех, введение которых предполагается в российскую систему вещных прав, являются не только основанием для возникновения вещных правоотношений. Одновременно они выступают в качестве регулятора, обеспечивающего баланс взаимных интересов несобственников, вовлеченных в вещные правоотношения, и исключение конфликта интересов собственника и третьих лиц.

Обоснована целесообразность закрепления в Гражданском кодексе Российской Федерации права застройки в качестве самостоятельного ограниченного вещного права. Это будет способствовать исключению конфликта интересов между собственником земельного участка и застройщиком после завершения строительства, приданию стабильности и устойчивости правовому положению застройщика, а также снижению рисков потерь вложений в строительство объекта инвестиций по сравнению с правовым положением застройщика – арендатора земельного участка.

Библиографический список

1. Нормативные акты

1.1. Международно-правовые акты

1. Конвенция о правах ребенка : одобрена Генеральной Ассамблеей ООН 20 нояб. 1989 г. // Сборник международных договоров СССР. – 1993. – Вып. XLVI.

1.2. Нормативные акты Российской Федерации

2. Конституция Российской Федерации: принята всенар. голосованием 12 дек. 1993 г. // Российская газета. – 1993. – № 237. – 25 дек.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ : в ред. федер. закона от 3 авг. 2018 г. № 339-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

4. Лесной кодекс Российской Федерации от 4 дек. 2006 г. № 200-ФЗ: в ред. федер. закона от 3 авг. 2018 г. № 342-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2006. – № 50. – Ст. 5278.

5. Жилищный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29 дек. 2004 г. № 188-ФЗ: в ред. федер. закона от 3 авг. 2018 г. № 341-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 1 (ч. 1). – Ст. 14.

6. Градостроительный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29 дек. 2004 г. № 190-ФЗ: в ред. федер. закона от 3 авг. 2018 г. № 342-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 1 (ч. 1). – Ст. 16.

7. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 окт. 2001 г. № 136-ФЗ: в ред. федер. закона от 03 авг. 2018 г. № 342-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.

8. Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ : в ред. федер. закона от 3 авг. 2018 г. № 342-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2006. – № 23. – Ст. 2381.

9. Семейный кодекс Российской Федерации от 29 дек. 1995 г. № 223-ФЗ : в ред. федер. закона от 3 авг. 2018 г. № 322-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – № 1. – Ст. 16.

10. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации : федер. закон от 30 дек. 2004 г. № 213-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301 ; 2001. – № 21. – Ст. 2063.

11. О государственной регистрации недвижимости: федеральный закон от 13 июля 2015г. № 218-ФЗ (ред. от 25 ноября 2017г. № 328-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (Часть I). Ст. 4344.

12. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: федер. закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ: в ред. федер. закона от 23 июня 2016 г. № 221-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1997. – № 30. – Ст. 3594.

13. О государственном банке данных о детях, оставшихся без попечения родителей : федер. закон от 16 апр. 2001 г. № 44-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2001. – № 17. – Ст. 1643.

14. Об организации и о 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 : федер. закон от 1 дек. 2007 г. № 310-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2007. – № 49. – Ст. 6071.

15. О государственном банке данных о детях, оставшихся без попечения родителей : постановление Правительства Российской Федерации от 4 апр. 2002 г. № 217 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. – № 15. – Ст. 1434.

16. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации

и совершенствованию гражданского законодательства от 07 октября 2009г.) // Вестник ВАС РФ. 2009. № 11.

17. Об утверждении Административного регламента исполнения государственной функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 14 сент. 2006 г. № 293 // Российская газета. – 2006. – № 4178. – 22 окт.

18. О введении в действие СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076.01 (вместе с Санитарными правилами и нормами «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите жилых помещений, общественных зданий и территорий. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076.01») : постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 19 окт. 2001 г. // Российская газета. – 2001. – 21 нояб. – № 228.

19. Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи [Электронный ресурс] : утв. решением Городского собрания Сочи от 29 дек. 2009 г. № 202 : в ред. решения Городского собрания Сочи от 12 дек. 2011 г. № 210 // Официальный портал города-курорта Сочи. – URL: https://www.sochi.ru/zhizn-goroda/gradostroi/arkhitektura/prav-zemlepolz/ (дата обращения: 26.06.2012).

20. Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям : санитарные правила и нормативы СанПиН 2.1.2.1002.00 : утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 15 дек. 2000 г. // Бюллетень нормативных и методических документов Госсанэпиднадзора. – 2001. – № 2.

21. Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях : санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.1.2.2645-10 : утв. постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10 июня 2010 г. № 64 // Российская газета. – 2010. – 21 июля.

1.3. Материалы судебной и иной юридической практики

22. Решение Европейского суда по правам человека от 24 нояб. 2005 г. по вопросу приемлемости жалобы «Владимир Лазарев и Павел Лазарев против России» [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

23. По делу о проверке конституционности пункта 4 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки В. В. Чадаевой [Электронный ресурс] : постановление Конституционного суда Российской Федерации от 8 июня 2010 г. № 13-П. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

24. По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О. М. Мариничевой, А. В. Немировской, З. А. Скляновой, Р. М. Скляновой и В. М. Ширяева [Электронный ресурс] : постановление Конституционного суда Российской Федерации от 21 апр. 2003 г. № 6-П. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

25. Определение Конституционного суда Российской Федерации от 3 нояб. 2006 г. № 455-О [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

26. Постановление Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 1 июля 2008 г. № 5537/08 [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

27. Постановление Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 28 фев. 2012 г. № 11248/11 [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

28. Обзор судебной практики Верховного суда Российской Федерации за четвертый квартал 2011 г. [Электронный ресурс] : утв. Президиумом Верховного суда Российской Федерации 14 марта 2012 г. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

29. Определение Верховного суда РФ от 9 марта 2010 г. № 3-В10-1 [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

30. Решение Верховного суда РФ от 15 дек. 2008 г. по делу № ГКПИ08-2069 [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

31. Постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 20 марта 2007 г. по делу № Ф03-А51/07-1/147 [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

32. Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 17 дек. 2015 г. по делу № А19-10928/2014 [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

33. Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 4 февр. 2008 г. по делу № А41-К1-224/07 [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

34. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 31 мая 2018 г. по делу № А26-5301/2017 [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

35. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 27 сен. 2017 г. по делу № А32-26086/2016 [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

36. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 28 окт. 2004 г. по делу № Ф08-5134/2004 [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

37. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 24 дек. 2004 г. № Ф08-5630/2004 [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

38. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 3 апр. 2006 г. по делу № Ф08-352/2006 [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

39. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 5 июля 2007 г. по делу № Ф08-3461/2007 [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

40. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 3 окт. 2007 г. по делу № Ф08-5383/2007 [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

41. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 22 янв. 2009 г. по делу № А32-4369/2008-50/28 [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

42. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 18 марта 2009 г. по делу № А32-13378/2008 [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

43. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 24 марта 2018 г. по делу № А32-21988/2017 [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»

44. Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 4 апр. 2007 г. по делу № Ф09-2251/07-С6 [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

45. Постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 20 нояб. 2007 г. по делу № А76-381/2007-22/102 [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

46. Постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 14 июня 2006 г. по делу № А68-ГП-284/7-05 [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

47. Постановление Президиума Московского областного суда от 17 июня 2009 г. № 185 по делу № 44г-100 [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

48. Определение Московского областного суда от 31 янв. 2008 г. по делу № 33-1129 [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

49. Решение Хостинского районного суда города Сочи от 4 сент. 2013 г. по делу № 2-1598/2013 // Архив Хостинского районного суда г. Сочи.

2. Диссертации и авторефераты диссертаций

50. Афанасьев И.В. Сервитут в гражданском праве Российской Федерации: теория и практика применения : дис. … канд. юрид. нау : 12.00.03 /. Афанасьев Илья Владимирович. – М.,, 2017. – 188 с.

51. Батурин, В. А. Система ограниченных вещных прав в современном гражданском законодательстве : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / Батурин Василий Анатольевич. – Краснодар, 2009. – 182 с.

52. Гукасян, Р. Е. Проблема интереса в советском гражданском процессуальном праве : дис. … д-ра юрид. наук : специальность 12.712 / Гукасян Рафаэль Егишевич. – Саратов, 1971. – 190 с.

53. Дерюгина, Т. В. Гражданско-правовое регулирование института сервитута в России : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / Дерюгина Татьяна Викторовна. – Волгоград, 2002. – 192 с.

54. Завьялов, Ю. С. Проблема интереса в марксистской теории социалистического права : дис. … канд. юрид. наук : специальность 710. – М., 1968. – 216 с.

55. Камышанский, В. П. Ограничения права собственности (гражданско-правовой анализ) : дис. … д-ра юрид. наук : 12.00.03 / Камышанский Владимир Павлович. – СПб., 2000. – 357 с.

56. Кроз, М. К. Третье лицо в обязательстве : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / Кроз Марина Константиновна. – Саратов, 2001. – 169 с.

57. Кулаков, В. В. Сложные обязательства в гражданском праве : дис. … д-ра юрид. наук : 12.00.03 / Кулаков Владимир Викторович. – М., 2011. – 382 с.

58. Лужина, А. Н. Ограничения и обременения прав на недвижимое имущество в России и Франции : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / Лужина Александра Николаевна. – М., 2006. – 190 с.

59. Малько, А. В. Законные интересы советских граждан : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.01 / Малько Александр Васильевич. – Саратов, 1985. – 207 с.

60. Метельская, В. В. Сервитуты по законодательству России и Испании : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / Метельская Виктория Валерьевна. – М., 2008. – 186 с.

61. Мильков, А. В. Правовое регулирование защиты гражданских прав и правовых интересов : дис. … д-ра юрид. наук : 12.00.03 / Мильков Александр Васильевич. – М., 2015. – 442 с.

62. Отюцкая, Е. И. Стимулы и ограничения в энергосбережении: гражданско-правовой аспект : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / Отюцкая Елена Игоревна. – Краснодар, 2012. – 26 с.

63. Филиппова, С. Ю. Инструментальный подход в науке частного права : дис. … д-ра юрид. наук : 12.00.03 / Филиппова Софья Юрьевна. – М., 2013. – 549 с.

64. Шишкина, С. А. Лингвокультурная и когнитивная репрезентация концепта «интерес» в русском и английском языках : дис. … канд. филол. наук : 10.02.01, 10.02.20 / Шишкина Светлана Александровна. – Тюмень, 2007. – 186 с.

3. Монографии, учебники, учебные и научно-практические пособия, словари и энциклопедии, нормативные документы СССР и иных государств

65. Андреев, В. К. О праве частной собственности в России (критический очерк) / В. К. Андреев. – М. : Волтерс Клувер, 2007. – 184 с.

66. Андреев, В. К. Право собственности в России / В. К. Андреев. – М. : Изд-во БЕК, 1993. – 144 с.

67. Анцупов, А. Я. Конфликтология: теория, история, библиография / А. Я. Анцупов, А. И. Шипилов. – М., 1996. – 143 с.

68. Анцупов, А. Я. Российская конфликтология. Аналитический обзор 607 диссертаций. XX век / А. Я. Анцупов, С. Л. Прошанов. – М. : Юнити-Дана, 2004. – 704 с.

69. Бабосов, Е. М. Конфликтология / Е. М. Бабосов. – Минск : Тетра-Системс, 2000. – 464 с.

70. Барон, Ю. Система римского гражданского права / Ю. Барон. Вып. 2. Кн. 2. Владение. Кн. 3. Вещные права. – СПб. : Склад издания в книжном магазине Н. К. Мартынова, 1908. – 174 с.

71. Бартошек, М. Римское право: понятие, термины, определения : пер. с чеш. / М. Бартошек. – М. : Юрид. лит., 1989. – 448 с.

72. Бергман, Г. Дж. Западная традиция права: эпоха формирования / Г. Дж. Бергман. – М., 1998. – 624 с.

73. Богуславский, М. М. Международное частное право : учебник / М. М. Богуславский. – 5-е изд., перераб. и доп. – М. : Юристъ, 2004. – 602 с.

74. Большой толковый словарь русского языка / сост. и гл. ред. С. А. Кузнецов. – СПб. : Норинт, 2000. – 1536 с.

75. Большой энциклопедический словарь / под ред. А. М. Прохорова. – М. : Больш. рос. энцикл. ; СПб. : Норинт, 1993. – 1632 с.

76. Василевская, Л. Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву / Л. Ю. Василевская. – М., 2004. – 537 с.

77. Васьковский, Е. В. Учебник гражданского права / Е. В. Васьковский. – М. : Статут, 2003. – 382 с. – (Классика российской цивилистики).

78. Венедиктов, А. В. Государственная социалистическая собственность / А. В. Венедиктов. – М. ; Л. : Изд-во Академии наук СССР, 1948. – 840 с.

79. Волков, Б. С. Конфликтология : учеб. пособие для студентов вузов / Б. С. Волков, Н. В. Волкова. – Изд. 4-е, испр. и доп. – М. : Академический проект, 2010. – 416 с.

80. Всеобщий гражданский кодекс Австрии / пер. с нем. С. С. Маслова. – М. : Инфотропик Медиа, 2011. – 272 с.

81. Гак, Г. М. Учение об общественном сознании в свете теории познания / Г. М. Гак. – М. : Изд-во ВПШ и АОН, 1960. – 200 с.

82. Гамбаров, Ю. С. Курс гражданского права. Часть общая. Т. 1 / Ю. С. Гамбаров. – СПб., 1911. – 793 с.

83. Гегель, Г. В. Ф. Работы разных лет : в 2 т. Т. 2 / Г. В. Ф. Гегель. – М. : Мысль, 1972. – 582 с.

84. Гегель, Г. В. Ф. Философия истории / Г. В. Ф. Гегель. – СПб. : Наука, 1993. – 480 с.

85. Германское право. Ч. 1. Гражданское уложение : пер. с нем. – М. : Междунар. центр финансово-экон. развития, 1996. – 552 с.

86. Гойхбарг, А. Г. Хозяйственное право РСФСР. Т. 1 / А. Г. Гойхбарг. – 2-е изд. – М. ; Петроград : Гос. изд-во, 1923. – 214 с.

87. Гражданский кодекс Квебека / науч. ред. и авт. предисл. О. М. Козырь, А. А. Маковская. – М. : Статут, 1999. – 472 с. – (Современное зарубежное и международное частное право).

88. Гражданский кодекс Латвийской Республики / науч. ред. Н. Э. Лившиц. – СПб. : Юрид. центр «Пресс», 2001. – 830 с. – (Законодательство зарубежных стран).

89. Гражданский кодекс Республики Казахстан / науч. ред. и предисл. Н. Э. Лившиц. – СПб. : Юрид. центр «Пресс», 2002. – 1029 с. – (Законодательство зарубежных стран).

90. Гражданский кодекс РСФСР 1922 г. : офиц. текст с изм. на 1 янв. 1956 г. и с прил. постатейно-систематизированных материалов. – М. : Госюриздат, 1956.

91. Гражданский кодекс РСФСР от 11 июня 1964 г. // Ведомости Верховного Совета РСФСР. – 1964. – № 24. – Ст. 407.

92. Гражданский кодекс РСФСР (комментарий) / под ред. А. Г. Гойхбарга, И. Г. Кобленца. – Изд. 2-е. – М. ; Л. : Гос. изд-во, 1925. – 559 с.

93. Гражданский кодекс Российской Федерации : с постатейными материалами из практики Высшего арбитражного суда Российской Федерации. – М. : Норма, 1999.

94. Гражданское и торговое право зарубежных государств : учеб. пособие / под общ. ред. В. В. Безбаха и В. К. Пучинского. – М. : МЦФЭР, 2004. – 896 с.

95. Гражданское и торговое право зарубежных государств : учебник : в 2 т. Т. 1 / отв. ред. Е. А. Васильев, А. С. Комаров. – Изд. 4-е, перераб. и доп. – М. : Междунар. отношения, 2004. – 560 с.

96. Гражданское право. Т. 1 / под ред. М. М. Агаркова и Д. М. Генкина. – М. : Юрид. изд-во НКЮ СССР, 1944. – 420 с.

97. Гражданское право : учебник. Т. 1 / отв. ред. А. П. Сергеев, Ю. К. Толстой. – 6-е изд., перераб. и доп. – М. : ТК Велби : Проспект, 2004. – 776 с.

98. Гражданское право : учебник : в 4 т. Т. 1. Общая часть / отв. ред. Е. А. Суханов. – 3-е изд, перераб. и доп. – М. : Волтерс Клувер, 2005. – 496 с.

99. Гражданское право : учебник : в 2 т. Т. 1 / под ред. В. П. Камышанского, Н. М. Коршунова, В. И. Иванова. – М. : Эксмо, 2007. – 704 с.

100. Гражданское право : учебник. Ч. 1 / отв. ред. В. П. Мозолин, А. И. Масляев. – М. : Юрист, 2003.

101. Гражданское право : учеб. для вузов. Ч. 1 / под общ. ред. Т. И. Илларионовой, Б. М. Гонгало, В. А. Плетнева. – М. : Инфра-М : Норма, 1998.

102. Гражданское уложение Германии : ввод. Закон к Гражданскому уложению : пер с нем. / науч. ред. В. Бергман. – 3-е изд., перераб. – М. : Волтерс Клувер, 2008. – 896 с. – (Германские и европейские законы; Кн. 1).

103. Гражданское уложение : проект Высочайше учрежденной Редакционной комиссии по составлению Гражданского уложения (с объяснениями, извлечениями из трудов Редакционной комиссии и

с приложением законопроекта об авторском праве, одобренного Государственной думой) : в 2 т. Т. 2 / сост. А. Л. Саатчиан ; под ред. И. М. Тютрюмова. – СПб. : Кн. магазин «Законоведение», 1910.

104. Гражданское уложение. Кн. 3. Вотчинное право : проект Высочайше учрежденной Редакционной комиссии по составлению Гражданского уложения (с объяснениями, извлеченными из трудов Редакционной комиссии) / сост. А. Л. Саатчиан ; под ред. И. М. Тютрюмова. – М. : Волтерс Клувер, 2008. – 1024 с.

105. Грибанов, В. П. Осуществление и защита гражданских прав / В. П. Грибанов. Изд. 2-е, стер. – М. : Статут, 2001. – 411 с.

106. Даль, В. Толковый словарь живого великорусского языка (онлайн-версия) [Электронный ресурс] / В. Даль. – URL: https://classes.ru/all-russian/russian-dictionary-Dal.htm (дата обращения: 29.02.2012).

107. Данельян, А. А. Корпорация и корпоративные конфликты / А. А. Данельян. – М. : Камерон, 2007. – 192 с.

108. Дворецкий, И. Х. Латинско-русский словарь / И. Х. Дворецкий. – М. : Рус. яз., 1976. – 1096 с.

109. Дернбург, Г. Пандекты. Т. 2. Вещное право / Г. Дернбуг ; пер. с нем. А. Ю. Блоха [и др.] ; под ред. А. Ф. Мейендорфа. – 6-е изд., испр. – СПб. : [б. и.], 1905. – IX, 364 с.

110. Дидро, Д. Избранные произведения / Д. Дидро. – М. ; Л. : Гослитиздат, 1951. – 411 с.

111. Дождев, Д. В. Римское частное право : учеб. для вузов / Д. В. Дождев ; под ред. В. С. Нерсесянца. – М. : Инфра-М : Норма, 1996. – 704 с.

112. Ельяшевич, В. Б. Избранные труды о юридических лицах, объектах гражданских правоотношений и организации их оборота : в 2 т. Т. 2 / В. Б. Ельяшевич. – М. : Статут, 2007. – 457 с.

113. Емелькина, И. А. Теоретические проблемы вещных прав на недвижимое имущество : монография / И. А. Емелькина. – Саранск : Изд-во Морд. ун-та, 2009. – 184 с.

114. Ерошенко, А. А. Личная собственность советских граждан / А. А. Ерошенко. – Краснодар : Краснод. кн. изд-во, 1970. – 142 с.

115. Ефремова, Т. Ф. Новый словарь русского языка. Толково-словообразовательный (онлайн-версия) [Электронный ресурс] / Т. Ф. Ефремова. – URL: https://classes.ru/all-russian/russian-dictionary-Efremova.htm (дата обращения: 29.02.2012).

116. Зайцев, А. К. Социальный конфликт / А. К. Зайцев. – Изд. 2-е. – М. : Academia, 2001. – 464 с.

117. Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего сената и комментариями русских юристов. Кн. 2 / сост. И. М. Тютрюмов. – М. : Статут, 2004. – 603 с. – (Классика российской цивилистики).

118. Запрудский, Ю. Г. Социальный конфликт / Ю. Г. Запрудский. – Ростов н/Д. : Феникс, 1993. – 120 с.

119. Зинченко, С. А. Собственность и производные вещные права: теория и практика / С. А. Зинченко, В. В. Галов. – Ростов н/Д. : СКАГС, 2003. – 200 с.

120. Иоффе, О. С. Основы советского гражданского законодательства / О. С. Иоффе, Ю. К. Толстой. – Казань : Изд-во Казан. ун-та, 1962. – 218 с.

121. Камышанский, В. П. Актуальные проблемы права собственности : учеб. пособие / В. П. Камышанский. – Краснодар : НОУ ВПО ИНЭП, 2008. – 464 с.

122. Камышанский, В. П. Гражданское правоотношение: социально-психологический аспект / В. П. Камышанский, В. Е. Карнушин. – М. : Статут, 2016. – 222 с.

123. Камышанский, В. П. Право собственности на недвижимость: вопросы ограничений / В. П. Камышанский. – Элиста : АПП Джангар, 1999. – 336 с.

124. Камышанский, В. П. Право собственности: пределы и ограничения / В. П. Камышанский. – М. : Юнити-Дана, 2000. – 303 с.

125. Камышанский, В. П. Пределы и ограничения права собственности / В. П. Камышанский. – Волгоград : Волгоград. академия МВД России, 2000. – 224 с.

126. Кант, И. Сочинения : в 6 т. Т. 4. Ч. 1 / И. Кант. – М. : Мысль, 1965. – 544 с.

127. Кельзен, Г. Чистое учение о праве / Г. Кельзен ; пер. с нем. М. В. Антонова и С. В. Лезова. – 2-е изд. – СПб. : Алеф-Пресс, 2015. – 542 с.

128. Кодификация российского частного права / под ред. Д. А. Медведева. – М. : Статут, 2008. – 336 с.

129. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / под ред. Т. Е. Абовой, А. Ю. Кабалкина. – М. : Юрайт : Право и закон, 2004.

130. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / под ред. О. Н. Садикова. – Изд. 3-е. – М. : Контракт : Инфра-М, 2005. – 1061 с.

131. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / отв. ред. О. Н. Садиков. – М. : Контракт : Инфра-М, 1996. – 784 с.

132. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / под ред. Г. В. Чубукова, М. Ю. Тихомирова. – Изд. 2-е, доп. и перераб. – М. : Изд-во Тихомирова М. Ю., 2006. – 640 с.

133. Конституция СССР от 7 окт. 1977 г. : принята ВС СССР 7 окт. 1977 г. // Ведомости Верховного Совета СССР. – 1977. – № 41. – Ст. 617.

134. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации / вступ. ст. А. Л. Маковского. – М. : Статут, 2009. – 160 с.

135. Конфликтология / И. Е. Ворожейкин, А. Я. Кибанов, Д. К. Захаров, В. Г. Коновалова. – М. : Инфра-М, 2009. – 301 с.

136. Конфликтология : учебник / под ред. А. С. Кармина. – 2-е изд. – СПб. : Лань, 2000. – 448 с.

137. Копылов, А. В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве / А. В. Копылов. – М. : Статут, 2000. – 255 с.

138. Коркунов, Н. М. Лекции по общей теории права / Н. М. Коркунов. – СПб. : Юрид. центр «Пресс», 2003. – 430 с.

139. Косарев, А. И. Римское право / А. И. Косарев. – М. : Юрид. лит., 1986. – 160 с.

140. Кузьмина, М. Н. Юридический конфликт: теория и практика разрешения / Н. М. Кузьмина. – М. : Юрлитинформ, 2008. – 256 с.

141. Кулаков, В. В. Категория потребности в процессе правотворчества / В. В. Кулаков // Правотворчество в Российской Федерации: проблемы теории и практики : материалы междунар. науч. конф. (Москва, 13–16 апр. 2009 г.). – М. : РАП, 2009. – С. 431–441.

142. Латинские юридические изречения / сост. и авт. предисл. Е. И. Темнов. – М. : Экзамен : Право и закон, 2003. – 384 с.

143. Лужина, А. Н. Ограничения и обременения прав на недвижимое имущество в России и Франции : монография / А. Н. Лужина ; отв. ред. Е. В. Алферова. – М. : ИНИОН РАН, 2009. – 142 с.

144. Малько, А. В. Законные интересы как правовая категория / А. В. Малько, В. В. Субочев. – СПб. : Юрид. центр «Пресс», 2004. – 359 с.

145. Малько, А. В. Права, свободы и законные интересы: проблемы юридического обеспечения / А. В. Малько, В. В. Субочев, А. М. Шериев. – М. : Норма, 2010. – 192 с.

146. Малько, А. В. Стимулы и ограничения в праве / А. В. Малько. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Юрист, 2004. – 250 с.

147. Матузов, Н. И. Личность. Права. Демократия / Н. И. Матузов. – Саратов : Изд-во Сарат. ун-та, 1972. – 292 с.

148. Медведев, С. Н. Семейное, наследственное и вещное право Италии (на основе Гражданского кодекса 1942 г.) / С. Н. Медведев. – Ставрополь : Изд-во СГУ, 1993. – 100 с.

149. Международные конфликты / под ред. В. В. Журкина, Е. М. Примакова. – М. : Междунар. отношения, 1972. – 237 с.

150. Мейер, Д. И. Русское гражданское право : по испр. и доп. 8-му изд. 1902 г. : в 2 ч. Ч. 1 / Д. И. Мейер. М. : Статут, 1997. – 290 с. – (Классика российской цивилистики).

151. Метельская, В. В. Сервитуты в системе вещных прав / В. В. Метельская, С. Г. Шевцов. – Краснодар : Советская Кубань, 2009. – 160 с.

152. Михайлов, С. В. Категория интереса в гражданском праве / С. В. Михайлов. – М. : Статут, 2002. – 205 с. – (Новые имена).

153. Монтескье, Ш. Л. Избранные произведения / Ш. Л. Монтескье ; общ. ред и вступ. ст. М. П. Баскина. – М. : Госполитиздат, 1955. – 803 с.

154. Муромцев, С. А. Гражданское право Древнего Рима / С. А. Муромцев. – М. : Тип. А. И. Мамонтова и К°, 1883. – 733 с.

155. Научно-практический комментарий к Основам гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик / под ред. С. Н. Братуся и Е. А. Флейшиц. – М. : Госюриздат, 1962. – 419 с.

156. Новицкий, И. Б. Основы римского гражданского права : учеб. для вузов : лекции / И. Б. Новицкий. – М. : Зерцало, 2000. – 400 с.

157. О внесении изменений в законодательство РСФСР в связи с Указом Президиума Верховного Совета СССР от 26 авг. 1948 г. «О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов» : указ Президиума Верховного Совета РСФСР от 1 февр. 1949 г. // Ведомости Верховного Совета РСФСР. – 1949. – № 8. – Утратил силу.

158. О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные зако-

нодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : проект Федер. закона // Российская газета. – 2012. – 7 февр. – URL: https://rg.ru/2012/02/07/gk-site-dok.html (дата обращения: 17.04.2012).

159. Ожегов, С. И. Толковый словарь русского языка / С. И. Ожегов, Н. Ю. Шведова. – М. : Азъ, 1996. – 928 с.

160. Ожегов, С. И. Толковый словарь русского языка (онлайн-версия) [Электронный ресурс] / С. И. Ожегов, Н. Ю. Шведова. – URL: https://classes.ru/all-russian/russian-dictionary-Ozhegov.htm (дата обращения: 05.10.2016).

161. Ойгензихт, В. А. Воля и волеизъявление. (Очерки теории, философии и психологии права) / В. А. Ойгензихт. – Душанбе : Дониш, 1983. – 256 с.

162. О народном суде : положение ВЦИК от 30 нояб. 1918 г. // Собрание узаконений РСФСР. – 1918. – № 51. – Ст. 582.

163. О предоставлении учреждениям, предприятиям и организациям обобществленного сектора земельных участков для строительства на праве бессрочного пользования : постановление ВЦИК и СНК РСФСР от 1 авг. 1932 г. : утратило силу в связи с изданием Постановления Совмина РСФСР от 26 нояб. 1982 г. № 608 // Собрание узаконений РСФСР. – 1932. – № 66. – Ст. 295.

164. О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов : указ Президиума Верховного Совета СССР от 26 авг. 1948 г. : утратил силу в связи с изданием Указа Президиума ВС СССР от 22 февр. 1988 г. № 8502-XI // Ведомости Верховного Совета СССР. – 1948. – № 36.

165. Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик 1961 г. : утв. ВС СССР 8 дек. 1961 г. // Ведомости Верховного Совета СССР. – 1961. – № 50. – Ст. 525.

166. Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик от 31 мая 1991 г. № 2211-1 // Ведомости СНД и ВС СССР. – 1991. – № 26. – Ст. 733.

167. Основы гражданского судопроизводства Союза ССР и союзных республик 1961 г. : утв. ВС СССР 8 дек. 1961 г. // Ведомости Верховного Совета СССР. – 1961. – № 50. – Ст. 526.

168. О собственности : закон РСФСР от 24 дек. 1990 г. № 443-1 // Ведомости Съезда народных депутатов и Верховного Совета РСФСР. – 1990. – № 30. – Ст. 416. – Утратил силу.

169. О судоустройстве Союза ССР, союзных и автономных республик : закон СССР от 16 авг. 1938 г. // Сборник законов СССР и указов Президиума Верховного Совета СССР. 1938 – июль 1956 г. / под ред. Ю. И. Мандельштам. – М., 1956. – С. 98–107.

170. Пассек, Е. В. Неимущественный интерес в обязательстве / Е. В. Пассек. – Юрьев : Тип. К. Матисена, 1893. – 217 с.

171. Пахман, С. В. Обычное гражданское право в России / С. В. Пахман. – М. : Зерцало, 2003. – 736 с. – (Русское юридическое наследие).

172. Победоносцев, К. П. Курс гражданского права. Ч. 1. Вотчинные права / К. П. Победоносцев. – М. : Статут, 2002. – 800 с.

173. Покровский, И. А. История римского права / И. А. Покровский. – М. : Статут, 2004. – 540 с. – (Классика российской цивилистики).

174. Покровский, И. А. Основные проблемы гражданского права / И. А. Покровский. – М. : Статут, 1998. – 353 с. – (Классика российской цивилистики).

175. Поощрительные санкции в праве: реальность и юридическая конструкция / под ред. Н. И. Матузова и А. В. Малько. – Саратов : Сарат. гос. академия права, 2008. – 304 с.

176. Право и экономическое развитие : коллектив. моногр. / отв. ред. В. А. Вайпан, М. А. Егорова. – М. : Юстицинформ, 2017. – 432 с.

177. Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. – М. : Статут, 2008. – 731 с.

178. Проблемы теории государства и права : учеб. пособие / под ред. М. Н. Марченко. – М. : Проспект, 1999. – 504 с.

179. Психологический словарь / под ред. В. В. Давыдова, А. В. Запорожца, Б. Ф. Ломова и др. – М. : Педагогика, 1983. – 448 с.

180. Пугинский, Б. И. Теория и практика договорного регулирования / Б. И. Пугинский. – М. : Зерцало-М, 2008. – 213 с.

181. Пухан, И. Римское право : базовый учебник : пер. с макед. / И. Пухан, М. Поленак-Акимовская ; под ред. В. А. Томсинова. – М. : Зерцало, 1999. – 411 с.

182. Пухта, Г.Ф. Курс римского гражданского права / пер. с послед. нем. изд. проф. Руддорфа. Т. 1. Изд. Ф. Н. Плевако. – М. : Современные известия, 1874. – 550 с.

183. Римское частное право : учебник / под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. – М. : Юриспруденция, 1999. – 512 с.

184. Рождественский, А. А. Основы общей теории права / А. А. Рождественский. – М. : Изд-во В. С. Спиридонова, 1912. – 157 с.

185. Санфилиппо, Ч. Курс римского частного права : учебник / под ред. Д. В. Дождева. – М. : Изд-во БЕК, 2002. – 400 с.

186. Сборник законов СССР и указов Президиума Верховного Совета СССР. 1938 – июль 1956 г. / под ред. Ю. И. Мандельштам. – М. : Госюриздат, 1956. – 531 с.

187. Светлов, В. А. Конфликтология / В. А. Светлов, В. А. Семенов. – СПб. : Питер, 2011. – 350 с.

188. Синайский, В. И. Русское гражданское право / В. И. Синайский. – М. : Статут, 2002. – 638 с. – (Классика российской цивилистики).

189. Скловский, К. И. Собственность в гражданском праве / К. И. Скловский. – 4-е изд. – М. : Статут, 2008. – 922 с.

190. Советское гражданское право : учебник : в 2 т. Т. 1 / под ред. В. А. Рясенцева. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Юрид. лит., 1986.

191. Советское гражданское право : в 2 т. Т. 1 / под ред. О. А. Красавчикова. – 3-е изд., испр. и доп. – М. : Высшая школа, 1985.

192. Современное вещное право России : учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по специальности «Юриспруденция» / Э. В. Гряда [и др.] ; под ред. Е. В. Богданова, Н. Д. Эриашвили. – М. : Юнити-Дана : Закон и право, 2014. – 311 с. – (Magister).

193. Социологический словарь. – Минск : Изд-во «Университетское». 1991. – 528 с.

194. Субочев, В. В. Законные интересы / В. В. Субочев ; под ред. А. В. Малько. – М. : Норма, 2008. – 495 с.

195. Судебно-арбитражная практика применения ГК РФ: по материалам Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа за 2000–2006 гг. Ч. 1 / под ред. Ю. В. Романца. – М. : Норма, 2007. – 576 с.

196. Суханов, Е. А. Вещное право: научно-познавательный очерк / Е. А. Суханов. – М. : Статут, 2017. – 560 с.

197. Суханов, Е. А. Гражданское право России – частное право / Е. А. Суханов ; отв. ред. В. С. Ем. – М. : Статут, 2008. – 588 с.

198. Тарановский, В. Ф. Энциклопедия права / В. Ф. Тарановский. – 3-е изд. – СПб. : Лань, 2001. – 560 с.

199. Тихомиров, Ю. А. Коллизионное право : учеб. и науч.-практ. пособие / Ю. А. Тихомиров. – М. : Юринформцентр, 2001. – 394 с.

200. Уткин, Э. А. Конфликтология. Теория и практика / Э. А. Уткин. – М. : Эксмос, 2002. – 272 с.

201. Ушаков, Д. Н. Большой толковый словарь современного русского языка (онлайн-версия) [Электронный ресурс] / Д. Н. Ушаков. – URL: https://classes.ru/all-russian/russian-dictionary-Ushakov.htm (дата обращения: 03.03.2012).

202. Фасмер, М. Этимологический словарь русского языка : в 4 т. Т. 2 / М. Фасмер ; пер. с нем. и доп. О. Н. Трубачева. – 3-е изд. – СПб. : Азбука ; М. : Терра, 1996. – 871 с.

203. Фельдман, Д. М. Политология конфликта : учеб. пособие / Д. М. Фельдман. – М. : Стратегия, 1998. – 199 с.

204. Филиппова, С. Ю. Корпоративный конфликт: возможности правового воздействия / С. Ю. Филиппова. – М. : Рос. академия правосудия, 2009. – 306 с.

205. Философская энциклопедия : в 5 т. Т. 3. – М. : Советская энциклопедия, 1964. – 588 с.

206. Хрестоматия по истории государства и права России / сост. Ю. П. Титов. – М. : Проспект, 1997. – 472 с.

207. Хутыз, М. Х. Римское частное право : курс лекций / М. Х. Хутыз. – М. : Былина, 1997. – 170 с.

208. Чаншин, А. Н. Современные правовые учения России / А. Н. Чаншин ; под ред. Т. Н. Радько. – М. : Дело и Сервис, 2014. – 128 с. – (Юридические консультации. Вып. 2. 2014).

209. Чубаров, В. В. Проблемы правового регулирования недвижимости / В. В. Чубаров. – М. : Статут, 2006. – 336 с.

210. Шевцов, С. Г. Пределы усмотрения в гражданском праве / С. Г. Шевцов. – М. : Книгодел, 2012. – 176 с.

211. Шершеневич, Г. Ф. Курс гражданского права / Г. Ф. Шершеневич. – Тула : Автограф, 2001. – 720 с.

212. Шершеневич, Г. Ф. Общая теория права / Г. Ф. Шершеневич. – Вып. 3. – М. : Изд-во Бр. Башмаковых, 1912. – 814 с.

213. Щенникова, Л. В. Вещное право : учеб. пособие / Л. В. Щенникова. – М. : Юрист, 2006. – 190 с.

214. Щенникова, Л. В. Вещные права по законодательству России / Л. В. Щенникова. – М. : Изд-во БЕК, 1996. – 200 с.

215. Этимологический словарь русского языка. Т. 2. Вып. VII. И / под ред. Н. М. Шанского. – М., 1980. – 147 с.

216. Юридическая конфликтология : монография / отв. ред. В. Н. Кудрявцев. – М. : Изд-во ИГиП РАН, 1995. – 316 с.

4. Материалы периодической печати

217. Айзикович, А. С. Важная социологическая проблема / А. С. Айзикович // Вопросы философии. – 1965. – № 11. – С. 163–170.

218. Вайпан, В. А. Понятие справедливости и право / В. А. Вайпан // Право и экономика. – 2013. – № 7. – С. 68–73.

219. Гак, Г. М. Общественные и личные интересы и их сочетание при социализме / Г. М. Гак // Вопросы философии. – 1955. – № 4. – С. 19–24.

220. Глезерман, Г. Е. Интерес как социологическая категория / Г. Е. Глезерман // Вопросы философии. – 1966. – № 10. – С. 16–21.

221. Грибанов, В. П. Интерес в гражданском праве / В. П. Грибанов // Советское государство и право. – 1967. – № 1. – Отд. оттиск.

222. Дроздов, И. А. О вещных правах на земельные участки и иные природные объекты (анализ положений Концепции развития законодательства о вещном праве) / И. А. Дроздов, О. М. Козырь // Закон. – 2009. – № 5. – С. 55–62.

223. Здравомыслов, А. Г. Интерес как категория исторического материализма / А. Г. Здравомыслов // Вестник ЛГУ. Серия: Экономика. Философия. Право. – 1959. – № 17. – Вып. 3.

224. Камышанский, В. П. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации о праве застройки / В. П. Камышанский, Н. А. Седова // Власть закона. – 2016. – № 4. – С. 22–33.

225. Камышанский, В. П. Суперфиций и эмфитевзис в гражданском праве: история и современность / В. П. Камышанский, П. А. Зелюка, С. А. Иванов // Общество и право. – 2011. – № 3. – С. 105–109.

226. Концепция развития законодательства о вещном праве : проект рекомендован Президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства (протокол от 18 марта 2009 г. № 3) // Вестник Высшего арбитражного суда Российской Федерации. – 2009. – № 4. – С. 88–185.

227. Копцев, А. Н. Сервитуты в римском праве и современном российском законодательстве / А. Н. Копцев // Нотариус. – 2006. – № 2. – С. 21–25.

228. Косарев, И. Э. Право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом: сервитуты / И. Э. Косарев // Правоведение. – 1996. – № 3. – С. 99–109.

229. Куликов, А. К. Категория интереса в социологической теории Роско Паунда / А. К. Куликов // Правоведение. – 1977. – № 6. – С. 89–96.

230. Лавриненко, В. Н. Интерес как категория исторического материализма / В. Н. Лавриненко // Вестник МГУ. Серия 8. Экономика, философия. – 1964. – № 1.

231. Малеина, М. Н. Публичные сервитуты / М. Н. Малеина // Законодательство. – 2004. – № 4. – С. 8–16.

232. Малько, А. В. Законный интерес как правовая категория / А. В. Малько // Вопросы теории государства и права. – Саратов, 1986. – С. 121–131.

233. Метельская, В. В. Проблемы правового регулирования сервитутов / В. В. Метельская // Арбитражная практика. – 2009. – № 2. – С. 18–27.

234. Метельская, В. В. Установление сервитутов на инженерные коммуникации / В. В. Метельская, С. Г. Шевцов // Хозяйство и право. – 2008. – № 4. – С. 134–140.

235. Рябов, А. А. Отрицательные сервитуты и сервитут вида в российском гражданском праве / А. А. Рябов // Журнал российского гражданского права. – 2007. – № 5. – С. 67–75.

236. Скворцов, О. Ю. Права на недвижимый объект «неразрешенного» строительства: победа суперфиция над спецификацией / О. Ю. Скворцов // Вестник Высшего арбитражного суда Российской Федерации. – 2008. – № 11. – С. 124–133.

237. Чинакова, Л. И. К вопросу об интересе как социологической категории / Л. И. Чинакова // Вопросы научного коммунизма и философии : материалы. теорет. конф. – Красноярск, 1965.

238. Щенникова, Л. В. Право собственности в гражданском законодательстве России / Л. В. Щенникова // Законодательство. – 2001. – № 1. – С. 10.

239. Юрьева, Ю. П. Корпоративные конфликты в российских акционерных обществах / Ю. П. Юрьева // Право и политика. – 2006. – № 8.

5. Литература на иностранном языке

240. Bonfante, P. Las relaciones de vecindad / P. Bonfante. – Madrid, 1932. – 218 p.

241. Callegari, D. Istituzioni di diritto private / D. Callegari. – Torino : G. Giappichelli editore, 1960.

242. Conflict [Электронный ресурс] // The Free Dictionary by Farlex. – URL: http://www.thefreedictionary.com/conflict (дата обращения: 21.11.2012).

243. Derecho civil / A. C. Perera (director). – Segunda edition. – Madrid : Technos, 2004. – 389 p.

244. Díez-Picazo, L. Sistema de derecho civil. Vol. III: Derecho de cosas y derecho inmobiliario registral / L. Díez-Picazo, A. Gullón. – Septima ed. – Madrid : Technos, 2005. – 389 p.

245. Druwe, U. Internationale Politik / U. Druwe, D. Hahlbohm, A. Singer. – Neuried : Ars Una, 1995. – 260 S.

246. Gonzáles, M. J. Las relaciones de vecindad y la prohibición de los actos emulación / M. J. Gonzáles // Las conferencias del Doctor Ferrara. – 1928. – P. 682–765.

247. Handbuch Vereinte Nationen / hrsg. von R. Wolfrum. – 2., völlig neu bearb. Aufl. – München : Beck, 1991. – 1180 S.

248. Montel. La disciplina de las inmisiones en el Nuevo Codigo civil Italiano // Revista Critica de Legislation Immobiliaro. – 1941. – P. 465–474.

249. Prütting, H. BGB. Kommentar / H. Prütting, G. Wegen, G. Weinreich. – 6. Aufl. – Köln : Luchterhand, 2011. – 3611 S.