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

Автореферат
диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Москва – 2020

Работа выполнена на кафедре гражданского права в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Российский государственный университет правосудия»

Научный руководитель	**Мильков Александр Васильевич** доктор юридических наук, доцент, профессор кафедры гражданского права и процесса Института сервиса, туризма и дизайна (филиал) ФГАОУ ВО «Северо-Кавказский федеральный университет»
Официальные оппоненты	**Дерюгина Татьяна Викторовна** доктор юридических наук, профессор профессор кафедры гражданского и трудового права, гражданского процесса ФГКОУ ВО «Московский университет Министерства внутренних дел Российской Федерации имени В.Я. Кикотя»
	Афанасьев Илья Владимирович кандидат юридических наук доцент департамента правового регулирования экономической деятельности ФГОБУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»
Ведущая организация	**ФГБОУ ВО «Башкирский государственный университет (БашГУ)»**

Защита состоится 29 сентября 2020 года в 16:00 часов на заседании диссертационного совета Д 170.003.02, созданного на базе Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский государственный университет правосудия» по адресу: 117418, г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 69, ауд. 910.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке и на сайте Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский государственный университет правосудия».

Диссертация и автореферат размещены на официальном сайте Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский государственный университет правосудия» по адресу: http://www.rgup.ru/.

Автореферат разослан «___»_____2020 г.

Ученый секретарь диссертационного совета Т.В. Власова

Общая характеристика работы

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 отдельных 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 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

---

[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.

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 законодательства 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 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.

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, учебном процессе Северо-Кавказского филиала ФГБОУ ВО «Российский государственный университет правосудия» (г. Краснодар), 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 десяти научных статьях в разных журналах, шесть 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.

Основное содержание диссертации

Во введении обосновывается актуальность избранной темы, раскрывается степень ее научной разработанности, указываются цель и задачи, объект и предмет исследования, описываются его методологические и теоретические основы, характеризуются научная новизна и практическая значимость, формулируются

положения, выносимые на публичную защиту. Завершается введение краткими сведениями о внедрении и апробации результатов проведенного исследования.

В первой главе **«Понятие конфликта интересов при осуществлении вещных прав и гражданско-правовые средства его разрешения»**, включающей в себя три параграфа, раскрывается сущность интереса, законного интереса, конфликта интересов при осуществлении права собственности и иных вещных прав, характеризуются стимулы и ограничения как гражданско-правовые средства разрешения конфликта интересов.

В первом параграфе **«Понятие интереса и законного интереса при осуществлении вещных прав»** проводится семантический и этимологический анализ понятий интереса, законного интереса.

На основе проведенного диссертантом семантического и этимологического анализа отмечается многоаспектность категории интереса. Условно выделяются три основных значения слова «интерес»: первоначальное – утилитарное (благо, выгода, польза) и более поздние – ценностное (важность, значение) и эмоциональное (внимание, заинтересованность). По своему значению к интересу близко понятие потребности. Автор поддерживает существующую в литературе позицию, согласно которой указанные термины имеют различные смысловые оттенки: потребность означает наличие нужды, внешней объективной или внутренней субъективной необходимости в чем-либо, что можно выразить через формулу «мне надо», а интерес больше свидетельствует о субъективном желании и проявляется в формуле «я хочу». Отмечается, что в психологической и педагогической науках интерес в основном понимается как определенное психическое состояние человека, осознанная потребность, направленность внимания человека на что-либо, то есть интерес увязывается с осознанием, интеллектом человека.

Применительно к существующей научной дискуссии о природе интереса, в рамках которой выработаны три основные концепции правовой сущности интереса: объективная, субъективная и смешанная (субъективно-объективная), диссертант считает, что интерес – это не объективная, а субъективная категория, связанная с желанием, осознанием того, что хочется конкретному субъекту, причем

необязательно, что именно это ему необходимо. В этом смысле интерес связан с желанием и может основываться на внешней объективной или внутренней субъективной потребности.

По мнению автора, при осуществлении права собственности и иных вещных прав интерес (представление субъекта о желаемом благе) выполняет побудительную, мотивационную роль, поскольку он может перерасти в целенаправленную деятельность после выбора варианта поведения.

Подчеркивается, что в праве речь идет о законном интересе, указывается на отсутствие законодательного определения, правоприменительных разъяснений относительно его сути, наличие многочисленных доктринальных формулировок, которые автор подвергает анализу. Отмечена юридическая взаимосвязь субъективного права и законного интереса, которая прослеживается на законодательном и доктринальном уровне.

Рассматривается дискуссионный вопрос о соотношении субъективного права и законного интереса, в рамках которого автор соглашается с подходом, который выражается в следующем. Субъективное право и законный интерес являются однопорядковыми категориями и представляют собой правовые формы выражения интересов, различающиеся степенью гарантированности со стороны государства (А. В. Малько, Н. И. Матузов, В. В. Субочев).

Обосновывается вывод о том, что наличие субъективного вещного права является основанием возникновения законных интересов, 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 юридического господства 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.

Во втором параграфе **«Понятие конфликта интересов при осуществлении вещных прав»** проводится комплексный анализ проблемы столкновения интересов

собственника и других лиц – обладателей вещных или обязательственных прав, а также лиц, интересы которых не основаны на субъективном праве, но не противоречат закону, при осуществлении права собственности и иных вещных прав.

Автор рассматривает подходы к пониманию конфликта интересов в различных отраслях знания и приходит к выводу, что общим для всех них является понимание конфликта как наличия противоречий с дополнительным признаком их (предельного) обострения. Наиболее широкое распространение получили два подхода в понимании конфликта. При одном из них конфликт определяется как столкновение сторон, мнений, сил, то есть весьма широко. При таком подходе конфликты возможны и в неживой природе (вспомним античных философов). Другой подход заключается в понимании конфликта как столкновения противоположно направленных целей, интересов, позиций, мнений и взглядов оппонентов или субъектов взаимодействия. Круг участников конфликта ограничивается группой людей.

Обосновывается вывод о том, что конфликт интересов при осуществлении правомочий владения, пользования и распоряжения имуществом как объектом вещно-правового регулирования представляет собой правовое состояние, содержащее взаимоисключающие действия и представления о способах удовлетворения растущих 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 социальную систему можно разделить конфликты на системные, которые могут привести к разрушению устоявшихся социальных связей, и частные, которые такой угрозы не содержат. Существует необходимость применения двух различных типов правового воздействия. Так, при возникновении частного конфликта задачей правового воздействия является его урегулирование с сохранением правовой связи, в то время как прекращение системного конфликта должно включать окончание любых взаимодействий между сторонами.

В третьем параграфе **«Стимулы и ограничения как гражданско-правовые средства разрешения конфликта интересов при осуществлении вещных прав»** указывается, что важным аспектом любого конфликта интересов являются пути и

способы его предупреждения, прекращения и разрешения. Каждый конфликт возникает из-за конкретных причин и при определенных условиях, поэтому наиболее эффективной формой предупреждения конфликта является устранение его причин.

Рассматриваются средства и способы разрешения конфликта интересов при осуществлении вещных прав. Так, одним из эффективных средств разрешения конфликта интересов является законодательное оформление стимулов и ограничений при осуществлении вещных прав, которые взаимодополняют друг друга. Правовые стимулы и ограничения существуют как направления деятельности лиц к законопослушанию, то есть к совершению того, что предписывается или по крайней мере дозволяется, и воздержанию от того, что запрещено. В этом смысле стимулы выступают в роли ограничителей поведенческой активности в любом из своих проявлений.

Обосновывается, что стимулы в праве, вопреки распространенному мнению, основанному на лексическом значении слова «стимул» (побуждение), предполагающем исключительно положительный вектор их воздействия, функционально крайне разнообразны. Неверно понимать под стимулом только позитивную заинтересованность лица, вызванную поощрениями, разрешениями, льготами, награждениями и пр. Правовые стимулы существуют как направления деятельности лиц к законопослушанию, то есть к совершению того, что предписывается или по крайней мере дозволяется, и воздержанию от того, что запрещено.

Утверждается, что в рамках осуществления вещных прав весьма существенное значение имеют гражданско-правовые стимулы обладателей вещных прав, закрепленные в нормах Гражданского кодекса Российской Федерации и земельного законодательства. В частности, помимо прямого использования терминов «стимулирование» и «ограничение», законодатель может воплотить правовой стимул и правовое ограничение в нормативном акте не прямо, а косвенно. Это в основном характерно для управомочивающих норм, где правовые ограничения как бы дополняют их, создают условия для более законного и справедливого воплощения в жизнь. Например, в статье 274 Гражданского кодекса Российской Федерации

закрепляется право требовать установления ограниченного вещного права сервитута, то есть правовой стимул.

Исследуется дискуссионный вопрос, что если для сервитуария сервитут представляет собой правовой стимул, то является ли он для собственника служебной недвижимости ограничением права собственности. В результате детального анализа различных точек зрения по данному вопросу автор приходит к выводу, что сервитуты являются ограничениями права собственности, поскольку, предоставляя право пользования чужим недвижимым имуществом третьему лицу, они всегда стесняют собственника обремененного имущества (правомочие пользования).

Далее проблема стимулов и ограничений при осуществлении вещных прав рассматривается на конкретном примере коллизии законных интересов собственника и давностного владельца. По мнению автора, в указанном примере собственник не вправе нарушать интерес давностного владельца, хотя давностный владелец и не может защититься против нарушений со стороны собственника.

Отмечается, что к числу эффективных гражданско-правовых институтов и процедур урегулирования конфликтов в сфере осуществления вещных прав относятся переговоры сторон, в ходе которых стороны пытаются найти компромиссный вариант решения проблемы. Для этого они договариваются о спорных вопросах и об условиях дальнейшего урегулирования конфликта. В итоге стороны могут прийти к консенсусу и заключить договор, в котором будут закреплены компромиссные условия, выражающие интересы той или иной стороны или обеих сторон (например, соглашение о порядке пользования имуществом, договор об установлении сервитута). Указывается, что наиболее распространенным способом урегулирования юридических конфликтов при осуществлении вещных прав является судебный, когда суд разрешает гражданско-правовой спор в порядке гражданского или арбитражного судопроизводства.

В завершение исследуемого параграфа диссертант приходит к следующим выводам.

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 добросовестности и не вызваны необходимостью установленных законом либо иными правовыми актами пределов либо ограничений права собственности.

Особенность применения правовых стимулов и правовых ограничений с целью создания благоприятных условий для осуществления вещных прав заключается в их взаимной связи и взаимной обусловленности. С одной стороны, изначально правовые ограничения обязывают субъектов вещных правоотношений пойти на дополнительные уступки с целью повышения эффективности использования имущества, являющегося объектом вещных прав. С другой стороны, они влекут за собой возникновение права 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 законом или иным правовым актом.

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. Договор об установлении вещного права (например, сервитута) представляет собой правовую форму закрепления стимулов и ограничений при осуществлении вещных прав.

Вторая глава **«Осуществление права собственности при возникновении конфликта интересов»** состоит из трех параграфов и посвящена формированию целостного подхода к осуществлению права собственности и ограниченных вещных прав и средствам устранения конфликтов интересов в указанной сфере.

Параграф первый **«Соблюдение охраняемых законом интересов при конкуренции вещных прав»** посвящен проблеме столкновения вещных прав.

Отмечаются три аспекта обозначенной проблематики. 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.

По мнению автора, в первом случае, как правило, сталкиваются интересы нескольких собственников соседнего недвижимого имущества. Урегулировать 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.

Выделяются две теории по вопросу о соотношении права собственности и ограниченных вещных прав, которые условно можно именовать теориями расчленения (дробления) и обременения. Для первой концепции характерно понимание собственности как суммы различных полномочий, которые являются соположенными, то есть находятся на одном уровне. С позиции теории бремени право собственности представляет собой единый и неделимый набор полномочий, которые никогда из него не вычленяются, но всегда возникают изнутри (имманентно), хотя и в ограниченном виде, и могут временно признаваться непригодными в их осуществлении.

Далее рассматривается возникновение коллизии вещных прав, которая не может быть устранена по принципу равенства условий (par conditio), как в обязательственном праве, а разрешается посредством установления иерархии вещных прав.

В результате автор приходит к выводу, что в качестве одного из оснований урегулирования конфликта интересов при осуществлении вещных прав предлагается рассматривать институт конкуренции вещных прав, содержание которого основано на следующих принципиальных подходах: 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).

Во втором параграфе **«Осуществление правомочий пользования при конфликте интересов в соседских отношениях»** исследуется вопрос, связанный с осуществлением правомочий пользования при возникновении конфликта интересов.

Отмечается, что наиболее остро конфликт интересов при осуществлении правомочия пользования недвижимым имуществом проявляется в соседских отношениях. Автор исходит из того, что соседские отношения являются особым случаем обоюдной обязанности учитывать интересы в рамках принципа добросовестности. 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)).

Специфика соседских отношений при возникновении конфликта интересов в ходе осуществления правомочий пользования недвижимым имуществом заключается в необходимости установления пределов такого осуществления, которое укладывается в рамки допустимого воздействия на соседний объект недвижимости. В зарубежных правопорядках указанные отношения регулируются нормами соседского права. Указывается на актуальность поставленного вопроса с учетом отсутствия в Гражданском кодексе Российской Федерации института соседских прав и настоятельной потребности их законодательного оформления.

Обосновываются выводы о том, 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. Содержание законных интересов соседей предлагается обеспечить посредством установления соседских ограничений прав, основанных на принципе добросовестности и недопущении злоупотребления правом в любых формах.

Запрет злоупотребления правом при его конкретизации применительно к собственникам, имеющим общие границы, требует законодательного закрепления 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, носят в определенной степени личностный, доверительный характер, предотвращение и ликвидация конфликта интересов между ними не может быть в полной мере обеспечена 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.

Параграф третий **«Осуществление правомочий распоряжения при конфликте интересов»** посвящен анализу проблемы осуществления правомочий распоряжения общим и совместным имуществом.

Диссертант отмечает, что наиболее остро конфликт интересов может проявляться при осуществлении правомочий распоряжения имуществом, находящимся в общей собственности. Например, могут сталкиваться интересы сособственников в увеличении принадлежащих им долей либо в переходе к односубъектной собственности с интересами собственника в отчуждении принадлежащей ему доли наиболее выгодным для него образом. С целью обеспечения баланса интересов указанных лиц в законодательство введен институт преимущественной покупки.

Обосновывается, что при осуществлении 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.

Отмечается, что в гражданском законодательстве также содержатся нормы, направленные на обеспечение баланса интересов между родителями и детьми при осуществлении вещных прав. 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 вытекающих из статей 35 и 38 (часть 2) Конституции Российской Федерации прав и законных интересов лица, являющегося собственником жилого помещения и одновременно родителем несовершеннолетнего, и защищаемых статьями 38 (часть 2) и 40 (часть 1) Конституции Российской Федерации прав и охраняемых законом интересов несовершеннолетнего ребенка, проживающего в этом жилом помещении.

Особенностью осуществления супругами права распоряжения жилым помещением является наличие законодательных ограничений свободы договора, которые заключаются в обязанности получения нотариально удостоверенного предварительного согласия другого супруга на отчуждение жилого помещения, находящегося в общей собственности супругов, а также законодательном закреплении преимущественного права покупки жилого помещения иными

сособственниками. Это обстоятельство приводит к тому, что часть объектов (прежде всего объектов жилой недвижимости), приобретенных (созданных) супругами в процессе совместной жизни, регистрируется 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.

В третьей главе «**Осуществление некоторых ограниченных вещных прав при конфликте интересов»**, объединяющей три параграфа, рассматриваются проблемные вопросы осуществления права на сервитут и права застройки при возникновении конфликта интересов, а также роль договора об установлении ограниченных вещных прав в урегулировании конфликта интересов.

Первый параграф **«Осуществление права на сервитут при возникновении конфликта интересов»** всецело посвящен исследованию вопроса об осуществлении права на сервитут при возникновении конфликта интересов до установления сервитута.

Отмечается, что в указанном случае 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 каких-либо его обременений. При недостижении согласия конфликт разрешается судом, который по своему усмотрению определяет наличие либо отсутствие оснований для обеспечения интересов истца посредством установления сервитута.

По мнению автора, в практике арбитражных судов кассационной инстанции пока нельзя найти яркий пример установления сервитута в соответствии с критерием разумности, когда у истца имеется иная возможность использования принадлежащего ему недвижимого имущества, но она является труднореализуемой. Указывается, что

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.

В завершение параграфа автор приходит к выводу, что одним из действенных правовых механизмов 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 пользования в отсутствие сервитута.

Во втором параграфе **«Осуществление права на застройку при возникновении конфликта интересов»** исследуется дискуссионный вопрос, связанный с институтом застройки (суперфицием) и его ролью в урегулировании конфликта интересов застройщика и собственника земельного участка.

Указывается, что в правоприменительной практике нередки ситуации, когда застройку земельного участка осуществляет лицо, не являющееся собственником земельного участка. В этом 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. По мнению автора, данный конфликт интересов в некоторой

степени призваны урегулировать существующие в некоторых правовых системах институты, например, институт застройки (суперфиций), который необходимо отличать от ряда смежных вещно-правовых институтов (эмфитевзиса, узуфрукта).

Суперфиций – это вещное право владения и пользования земельным участком в целях возведения на нем и эксплуатации зданий и сооружений и владения и пользования находящимися (возведенными) на чужом земельном участке зданиями и сооружениями за плату, которое может переходить в порядке сингулярного и универсального правопреемства. Суперфициар получает земельный участок во владение и пользование в первую очередь для возведения и эксплуатации зданий и сооружений. При этом суперфициар обязан учитывать целевое назначение земельного участка, соблюдать градостроительные нормы и правила и осуществить застройку в срок, указанный в договоре об установлении суперфиция.

Отмечается, что право застройки (суперфиций), известное римскому праву, стало развиваться в начале XX в. в связи с бурным ростом городов. До этого периода право на использование земельного участка для возведения на нем строения можно было приобрести от собственника участка лишь на основе договора аренды. Собственник строения как наниматель земельного участка находился в полной зависимости от землевладельца-наймодателя. Он не имел права продать строение без согласия землевладельца, на участке которого оно было возведено. Когда истекал срок аренды, строение по требованию собственника участка подлежало сносу.

В советский период право застройки имело свою специфику и представляло собой переходящее по наследству и отчуждаемое вещное право на городской участок земли, состоящее в использовании участка для целей возведения на нем строения (здания, сооружения). Однако закрепленное Гражданским кодексом РСФСР 1922 г. право застройки постановлением ВЦИК и СНК РСФСР от 1 августа 1932 г. было отменено для государственных и кооперативных организаций. В указанном постановлении определено, что с его изданием все земельные участки, переданные государственным и кооперативным учреждениям, предприятиям и организациям на праве застройки, считаются предоставленными им на праве бессрочного пользования.

Таким образом, застройка как отдельный институт вещного права была упразднена и больше в нашем гражданском законодательстве уже не упоминалась.

Обосновывается, что, изначально отделившись в римском праве от найма, суперфиций в XX в. был возрожден для предоставления застройщикам больших гарантий по сравнению с правами арендаторов земельных участков. Обязательственное право аренды земельного участка в действующем российском законодательстве предоставляет определенные права для застройщика, но не содержит существенных гарантий их сохранения в течение длительного срока.

Автор приходит к выводу о необходимости закрепления в ГК РФ права застройки в качестве самостоятельного ограниченного вещного права. Это позволит исключить конфликт интересов между собственником земельного участка и застройщиком после завершения строительства, придать стабильность и устойчивость правовому статусу застройщика, будет способствовать снижению рисков потерь вложений в строительство объекта инвестиций по сравнению с правовым статусом застройщика – арендатора земельного участка.

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.

В третьем параграфе **«Договор об установлении ограниченного вещного права и его роль в урегулировании конфликта интересов»** рассматриваются и анализируются вопросы использования обязательственных конструкций (в частности, договора) в вещных правоотношениях с целью достижения баланса интересов в ситуации их столкновения.

Утверждается, что с целью обеспечения баланса интересов в вещных правоотношениях могут использоваться обязательственные конструкции, например договор. Особый интерес, на наш взгляд, представляет договор об установлении сервитута. Примером демонстрации роли различного вида соглашений, в том числе сервитутного характера, являются нормы Федерального закона от 1 декабря 2007 г.

№ 310-ФЗ «Об организации и 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». В качестве индивидуального регулятора отношений между собственниками господствующего недвижимого имущества и обладателем служащего недвижимого имущества, необходимого для обслуживания игр, в законе неоднократно называется соглашение об установлении сервитута.

Утверждается, что договор о частном сервитуте – это соглашение, в силу которого одна сторона (собственник или обладатель иного вещного права) предоставляет в пользование другой стороне (сервитуарию) недвижимое имущество за плату или безвозмездно, а другая сторона (сервитуарий) обязуется пользоваться имуществом в соответствии с условиями и прекратить использование при отпадении оснований установления.

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

Далее автор рассматривает иные виды договоров об установлении ограниченных вещных прав, предусмотренные в Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации и подготовленном на ее основании проекте Федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации», в частности соглашения об установлении права постоянного пользовладения, застройки (суперфиция), личного пользовладения.

Обосновывается вывод о том, что 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.

В заключении подводятся итоги проведенного диссертационного исследования, формулируются основные выводы.

Основные положения диссертации опубликованы в следующих работах.

Работы, опубликованные в рецензируемых научных журналах и изданиях, рекомендованных ВАК для публикации результатов кандидатских диссертационных исследований

1. *Бородинов, В. В.* Конфликт интересов при установлении сервитута в судебном порядке / В. В. Бородинов // Российский судья. – 2012. – № 10. – С. 18–19. (0,5 п. л.).

2. *Бородинов, В. В.* Конкуренция вещных прав / В. В. Бородинов // Нотариус. – 2012. – № 5. – С. 36–39. (0,5 п. л.).

3. *Бородинов, В. В.* Понятие конфликта интересов при осуществлении вещных прав / В. В. Бородинов // Нотариус. – 2013. – № 1. – С. 29–30. (0,5 п. л.).

4. *Бородинов, В. В.* Пределы допустимого воздействия на соседний земельный участок / В. В. Бородинов // Вестник Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа. – 2013. – № 1. – С. 110-116. (0,5 п. л.).

5. *Бородинов, В. В.* Некоторые особенности осуществления правомочий сервитуария при возникновении конфликта интересов / В. В. Бородинов // Власть закона. – 2017. – № 2. – С. 222–228. (0,4 п. л.)

6. *Бородинов В.*В. Договор об установлении сервитута и его роль в урегулировании конфликта интересов / В.В. Бородинов // Общество: политика, экономика, право. – 2018. – № 10. – С. 90 – 94. (0,6 п. л.)

7. Бородинов В.В. Право на застройку в системе вещных прав / В.В. Бородинов // Российское правосудие. – 2020. – № 4. С. 77 – 81. (0,5 п. л.)

Работы, опубликованные в иных изданиях

8. *Бородинов, В. В.* Ограничения права собственности как средства разрешения конфликта интересов / В. В. Бородинов // Власть закона. – 2011. – № 1. – С. 89–93. (0,3 п. л.).

9. *Бородинов, В. В.* Понятие правового интереса при осуществлении вещных прав / В. В. Бородинов // Власть закона. – 2011. – № 2. – С. 126–131. (0,25 п. л.).

10. *Бородинов, В. В.* Конфликт интересов при осуществлении вещных прав: теоретический и практический аспекты / В. В. Бородинов // Жилищное право на современном этапе : материалы междунар. науч.-практ. конф., посвящ. 15-летию со дня принятия Закона РК «О жилищных отношениях» (Караганда, НИИ правовых и сравнительных исследований, 14 июня 2012 г.) / отв. ред. Б. М. Нургалиев. – Караганда : РИО «Болашак-Баспа», 2012. – С. 47–55. (0,4 п. л.).

11. *Бородинов, В. В.* Правовой интерес при осуществлении вещных прав // Актуальные проблемы права и правоприменительной деятельности на современном этапе : материалы Междунар. науч.-практ. конф. (Новороссийск, 20–21 сент. 2012 г.) / М-во внутр. дел РФ, Краснодар. ун-т МВД России, Новорос. филиал Краснод. ун-та МВД Росси. – Краснодар : Изд. дом «Юг», 2012. С.477– 480 . (0, 2 п. л.).