

**Бородин Виталий Владимирович****Borodinov Vitaly Vladimirovich**

начальник отдела правовой работы  
и противодействия коррупции министерства  
сельского хозяйства и перерабатывающей  
промышленности Краснодарского края

Head of the Legal Work  
and Anti-Corruption Department,  
Ministry of Agriculture and Processing Industry of  
the Krasnodar Territory

## ДОГОВОР ОБ УСТАНОВЛЕНИИ СЕРВИТУТА И ЕГО РОЛЬ В УРЕГУЛИРОВАНИИ КОНФЛИКТА ИНТЕРЕСОВ

## EASEMENT AGREEMENT AND ITS ROLE IN MANAGING CONFLICTS OF INTEREST

---

**Аннотация:**

Статья посвящена выявлению роли договора об установлении сервитута в урегулировании конфликта интересов. По мнению автора, на сегодняшний день, если появляется объективная необходимость в сервитуте, оказывается проще его установить в судебном порядке, чем подписывать соответствующий договор. Однако 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. Соглашения об установлении сервитута не только являются основанием для возникновения вещных правоотношений. Они также выступают в качестве юридического механизма, направленного на обеспечение баланса интересов несобственников, вовлеченных в вещные правоотношения, и способствуют урегулированию конфликта интересов собственника и третьих лиц.

**Ключевые слова:**

договор, интерес, ограниченные вещные права, сервитут, конфликт, обязательства.

---

---

**Summary:**

The study identifies the role of an easement agreement in managing conflicts of interest. Nowadays, if there is an objective need for an easement, it is easier to get a legal confirmation rather than conclude an appropriate agreement. However, doctrinal studies that help improve the agreement-based easement relationship should lead to the demand for easement agreements by the parties to property relations. This fact eliminates de facto confrontation between the possible easement holder and the grantor of the easement's land. The easement agreements are the basis for the real relationship. Besides, they serve as a legal mechanism for keeping a balance of interests of property non-owners involved in the real relationship and manage the conflicts of interest of the owner and third parties.

**Keywords:**

agreement, interest, limited real rights, easement, conflict, commitment.

---

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 [1, с. 345]. 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.

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 профессор 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)» [2, с. 24–25].

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 [3, с. 73–74]. Кроме того, стороны договора, памятуя об основной цели заключаемого договора, обязаны придерживаться одного из основополагающих принципов гражданского 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 [4].

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 о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 г. в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [5]. 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 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 деятельностью [6, с. 10].

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 имуществом» (ст. 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 некоторая незавершенность как следствие 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, т. е. 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* [7, с. 349].

Установлению и закреплению устойчивых социальных сервитутных связей в значительной степени препятствует несистемный «дискретный» способ регулирования, в том числе и серви-

тутных 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 лауну только посредством общих положений о сделках, договорах и обязательствах невозможно из-за весьма специфического содержания каждого сервитута, а следовательно, и 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, т. е. 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, к существенным условиям необходимо отнести цель установления сервитута [8, с. 8]. Представляется, что указанное предложение излишне, так как в ч. 2 п. 1 ст. 274 ГК РФ предусмотрены обязательные основания установления сервитута, а именно то, что без установления сервитута невозможно гарантировать соблюдение интересов собственника господствующего земельного участка. Т. е. 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 ограниченного пользования (субъект права), и сторону, дающую возможность использовать свою недвижимость. Эти две стороны представляют собой своего рода внутреннее содержание сервитутных отношений, т. е. являются исходным пунктом возникновения сервитута как абсолютного права [9, с. 44–45].

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, обладатель 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 составляет существенное условие 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, имеет право по общему правилу требовать от сервитуария соразмерной платы (п. 5 ст. 274 ГК 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 [10, с. 9].

Итак, соглашение о сервитуте, в котором не прописана цена, считается заключенным, при этом право ограниченного пользования подлежит государственной регистрации [11, с. 68]. В этом случае сервитутные отношения являются безвозмездными, чего действующее законодательство не запрещает [12].

4. *Срок договора*. В силу п. 4 ст. 23 Земельного кодекса РФ сервитут может являться срочным или постоянным. 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 [13]. При этом, как отметила Ю.В. Тимонина, более правильным было бы разделить сервитуты на срочные и бессрочные (п. 4 ст. 56 Земельного кодекса), а не на срочные и постоянные [14, с. 167].

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.

По мнению А.В. Копылова [15, с. 67], такой договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В обоснование он ссылается на нормы п. 1 ст. 4 и п. 1 ст. 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 ст. 406 Гражданского кодекса Украины этот срок составляет 3 года, ст. 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 сервитутария и сервитутодателя, при котором последнему грозит, по словам Д.И. Мейера, «стеснение... права собственности вследствие необходимости терпеть что-либо со стороны лиц». Более того, возможность установления 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» [16] и Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации от 7 октября 2009 г. [17, с. 72–100]. 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 в расширении диспозитивного подхода к регулированию отношений в данной сфере, основанного на началах свободы договора.

Таким образом, соглашения об установлении сервитута не только являются основанием для возникновения вещных правоотношений. Они одновременно выступают в качестве юридического механизма, направленного на обеспечение баланса интересов несобственников, вовлеченных в вещные правоотношения, и способствуют урегулированию конфликта интересов собственника и третьих лиц.

#### **Ссылки:**

1. Андреева Л.В. Специальный инвестиционный контракт – новая договорная форма обеспечения государственных нужд // Право и экономическое развитие: проблемы государственного регулирования экономики : коллектив. моногр. / отв. ред. В.А. Вайпан, М.А. Егорова. М., 2017. 431 с.
2. Кулаков В.В. Сложные обязательства в гражданском праве : дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2011. 382 с.
3. Пугинский Б.И. Теория и практика договорного регулирования. М., 2008. 213 с.
4. 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.

5. 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.
6. См.: Чашин А.Н. Современные правовые учения России / под ред. Т.Н. Радько. М., 2014. 128 с.
7. См.: Покровский И.А. История римского права. М., 2004. 538 с.
8. Дерюгина Т.В. Гражданско-правовое регулирование института сервитута в России : дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2002. 192 с.
9. Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. М., 1996. 186 с.
10. Дерюгина Т.В. Указ. соч. С. 9.
11. Копылов А.В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. М., 2000. 255 с.
12. Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой : информ. письмо Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 11 янв. 2002 г. № 66 // Вестник ВАС РФ. 2002. № 3.
13. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 24 дек. 2004 г. № Ф08-5630/2004 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
14. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / под ред. Г.В. Чубукова, М.Ю. Тихомирова. Изд. 2-е, доп. и перераб. М., 2006. 447 с.
15. Копылов А.В. Указ. соч. С. 67.
16. СЗ РФ. 2008. № 29 (ч. 1). Ст. 3482.
17. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации / вступ. ст. А.Л. Маковского. М., 2009. 160 с.

### References:

- 'A Review of Rent Dispute Settlement: a Letter of Information of the Presidium of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation dated January 11, 2002 No. 66' 2002, *Vestnik VAS RF*, no. 3, (in Russian).
- Andreeva, LV 2017, 'Special Investment Contract as a New Contractual Form of Providing State Needs', in VA Vaipan & MA Egorova (eds.), *Pravo i ekonomicheskoye razvitiye: problemy gosudarstvennogo regulirovaniya ekonomiki: kollektiv. monogr.*, Moscow, 431 p., (in Russian).
- Chashin, AN & Radko, TN (ed.) 2014, *Modern Legal Doctrines of Russia*, Moscow, 128 p., (in Russian).
- Chubukov, GV & Tikhomirov, MYu (eds.) 2006, *Commentary to the Land Code of the Russian Federation*, 2<sup>nd</sup> ed., Moscow, 447 p., (in Russian).
- Deryugina, TV 2002, *Civil Law Regulation of the Institution of Easement in Russia*, PhD thesis, Volgograd, p. 9, (in Russian).
- Kopylov, AV 2000, *Real Rights in Roman, Pre-Revolutionary Russian and Modern Russian Civil Law*, Moscow, p. 67, (in Russian).
- Kulakov, VV 2011, *Complex Obligations in Civil Law*, D.Phil. thesis, Moscow, 382 p., (in Russian).
- Makovsky, AL 2009, *The Concept of Civil Law Development in the Russian Federation*, Moscow, 160 p., (in Russian).
- Pokrovsky, IA 2004, *History of Roman Law*, 538 p., (in Russian).
- Puginsky, BI 2008, *Theoretical and Practical Agreement-based Regulation*, Moscow, 213 p., (in Russian).
- Schennikova, LV 1996, *Real Rights in the Civil Law of Russia*, Moscow, 186 p., (in Russian).
- Vaipan, VA 2013, 'The Concept of Justice and Law', *Pravo i ekonomika*, no. 7, pp. 68-73, (in Russian).
- Vaipan, VA 2017, 'Socially Equitable Basis for the Legal Regulation of Economic Development at the Present Stage', in VA Vaipan & MA Egorova (eds.), *Pravo i ekonomicheskoye razvitiye: problemy gosudarstvennogo regulirovaniya ekonomiki: kollektiv. monogr.*, Moscow, pp. 22-36, (in Russian).