

## СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ

### 1. Нормативные правовые акты

**Конституция РФ** – Конституция Российской Федерации, принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (с учетом поправок, внесенных законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30 декабря 2008 г. № 6-ФКЗ, 30 декабря 2008 г. № 7-ФКЗ, 5 февраля 2014 г. № 2-ФКЗ)

**АПК РФ** – Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации – Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 95-ФЗ

**ГК РФ** – Гражданский кодекс Российской Федерации: часть первая – Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ; часть вторая – Федеральный закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ; часть третья – Федеральный закон от 26.11.2001 № 146-ФЗ; часть четвертая – Федеральный закон от 18.12.2006 № 230-ФЗ

**ГПК РФ** – Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации – Федеральный закон от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ

**ГрК РФ** – Градостроительный кодекс Российской Федерации – Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ

**Закон о введении в действие ЗК РФ** – Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»

**Закон о ГК «РАД»** – Федеральный закон от 17.07.2009 № 145-ФЗ «О государственной компании “Российские автомобильные дороги” и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

**Закон о приватизации** – Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»

**Закон о присоединении к г. Москва территорий** – Федеральный закон от 05.04.2013 № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации – городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

**Закон о проведении мероприятий FIFA** – Федеральный закон от 07.06.2013 № 108-ФЗ «О подготовке и проведении в Российской Федерации чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года, Кубка кон-

федераций FIFA 2017 года и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

**Закон о проведении саммита в г. Владивосток** – Федеральный закон от 08.05.2009 № 93-ФЗ «Об организации проведения встречи глав государств и правительств стран – участников форума “Азиатско-Тихоокеанское экономическое сотрудничество” в 2012 году, о развитии города Владивостока как центра международного сотрудничества в Азиатско-Тихоокеанском регионе и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

**Закон о регистрации недвижимости** – Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

**Закон о регистрации прав** – Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

**Закон об автомобильных дорогах** – Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

**Закон об олимпийских играх** – Федеральный закон от 01.12.2007 № 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»

**Закон об особых экономических зонах** – Федеральный закон от 22.07.2005 № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации»

**ЗК РФ** – Земельный кодекс Российской Федерации – Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ

**Постановление Пленумов № 10/22** – постановление Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»

## 2. Органы власти, организации

**ВАС РФ** – Высший Арбитражный Суд Российской Федерации

**ВС РФ** – Верховный Суд Российской Федерации

**КС РФ** – Конституционный Суд Российской Федерации

**СНГ** – Содружество Независимых Государств

### 3. Прочие сокращения

**АС** – арбитражный суд

**ААС** – арбитражный апелляционный суд

**ЕГРН** – Единый государственный реестр недвижимости

**ЕГРП** – Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

**ЗАО** – закрытое акционерное общество

**ОАО** – открытое акционерное общество

**ООО** – общество с ограниченной ответственностью

**РФ** – Российская Федерация

**СЗ** – Собрание законодательства

**ФАС** – федеральный арбитражный суд

**ЮАР** – Южно-Африканская Республика

## ПРЕДИСЛОВИЕ

В научных трудах обоснованы неприкосновенность собственности и наделение собственника максимально возможным объемом правомочий. В то же время собственность не рассматривается как абсолютная ценность, преимущества которой исключают ее ограничение. Так, в гражданском обороте нередко возникает объективная необходимость в ограниченном пользовании чужой недвижимостью конкретными лицами, определенными категориями лиц, неопределенным кругом лиц. Однако у собственника недвижимости может отсутствовать желание допускать ограниченное пользование ею со стороны третьих лиц.

Для разрешения коллизий подобного рода необходимо найти баланс интересов собственников недвижимости и третьих лиц, что требует гармонизации таких категорий, как «автономия воли», «принудительность», «ограничение права собственности» и т.п., применительно к сервитутному праву и смежным правовым явлениям. С одной стороны, при ограничении тем или иным образом права собственности на недвижимость следует учесть автономию воли всех заинтересованных лиц, включая собственника, с другой — в ряде случаев, в том числе при невозможности достижения консенсуса заинтересованных лиц, допустимо принудительное ограничение автономии воли.

В результате разработки обозначенного вопроса в большинстве правопорядков предложены два вида ограничений права собственности на недвижимость — пределы и обременения. Пределы права собственности являются установленными в отношении субъективного права «внешними границами» и не связаны с наделением кого-либо субъективными правами, в том числе с наделением третьих лиц субъективными вещными правами ограниченного пользования чужой недвижимостью<sup>1</sup>. Обременения права собственности представляют собой субъективные

---

<sup>1</sup> Автор разделяет сложившееся в доктрине представление о том, что пределы субъективного права и пределы осуществления субъективного права соотносятся как определенный тип поведения и его конкретные формы, разрешенные управомоченному лицу (подробнее см.: Гражданское право: учебник: в 3 т. / под ред. Ю. К. Толстого. М. : Проспект, 2011. Т. 1. С. 321 (автор гл. — А. В. Коновалов); *Грибанов В. П.* Осуществление и защита гражданских прав. М. : Статут, 2001. 2-е изд., стереотип. С. 44—45; *Иоффе О. С., Грибанов В. П.* Пределы осуществления субъективных гражданских прав // Советское государство и право. 1964. № 7. С. 76—85; *Толстой Ю. К.* Собственность и право собственности в условиях перестройки // Известия высших учебных заведений. Правоведение. 1990. № 4. С. 4—5). Вместе с тем в настоящей работе для упрощения изложения и то, и другое опре-

права, в том числе субъективные вещные права третьих лиц ограничительно пользоваться чужой недвижимостью – сервитуты<sup>1</sup>.

Несмотря на то что правовые режимы пределов и обременений права собственности на недвижимость существенно различаются, грань между ними нередко игнорируется или определяется неверно. Это

деляется в качестве пределов субъективного права, поскольку разграничение указанных категорий не имеет принципиального значения для данного исследования.

<sup>1</sup> Используемая в настоящей работе терминология, обозначающая ограничения права собственности на недвижимость, не является единственно возможной. Ученые предлагают и другие варианты. Однако мы полагаем, что именно эта терминология застуживает предпочтения.

По данному вопросу см.: *Аккуратов И. Ю., Кориунов Н. М., Хорев А. А.* К вопросу об ограничениях и обременениях права собственности // Государство и право. 2000. № 10. С. 68–72; *Дерюгина Т. В.* К вопросу о соотношении понятий «ограничение», «обременение» и «пределы» осуществления гражданских прав // Право и государство. 2008. № 8. С. 32–36; *Ее же.* К вопросу о соотношении понятий «пределы содержания права» и «пределы осуществления права» // Философия права. 2009. № 3. С. 20–23; *Ее же.* Соотношение категорий пределов осуществления, ограничений и обременений права // Актуальные проблемы правоповедения. 2010. № 3. С. 45–49; *Ее же.* Пределы осуществления и принципы гражданского права: проблема соотношения понятий // Российская юстиция. 2010. № 12. С. 10–13; *Ее же.* К вопросу о понятии пределов осуществления субъективных гражданских прав // Юрист-правовед. 2012. № 3. С. 59–63; *Ее же.* Система пределов осуществления гражданских прав // Вестник Евразийской академии административных наук. 2012. № 4. С. 109–115; *Косарев И. Э.* Право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом (сервитуты) // Известия высших учебных заведений. Правоведение. 1996. № 3. С. 99–109; *Микронов В. А.* О возможности ограничения и обременения обязательственного права // Современные проблемы развития государства и права. Пермь, 2006. С. 59–63; *Его же.* Пределы ограничения и обременения интеллектуальных прав // Вестник Пермского ун-та. 2008. № 6. С. 163–169; *Его же.* О государственной регистрации квазиограничений и квазиобременений прав на недвижимое имущество // Нотариус. 2009. № 1. С. 24–26; *Его же.* Содержание ограничений и обременений права собственности // Вестник Пермского ун-та. 2011. № 2. С. 125–129; *Его же.* Понятие «обременение» в проекте изменений гражданского кодекса Российской Федерации // Закон и право. 2011. № 12. С. 47–50; *Его же.* О ситуационных судебных ограничениях гражданских прав // Российский судья. 2012. № 2. С. 24–29; *Его же.* Обременения в свете концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации // Российский юридический журнал. 2012. № 2. С. 142–151; *Его же.* Формирование понятия «гражданско-правовое обременение» в судебной практике // Цивилист. 2012. № 4. С. 36–40; *Его же.* Обременение как способ защиты имущества от рейдерского захвата // Юрист. 2012. № 4. С. 3–10; *Его же.* Ограничения гражданских прав в свете обновления Гражданского кодекса РФ // Закон и право. 2012. № 7. С. 28–33; *Его же.* О практике ограничения гражданских прав по аналогии // Законодательство и экономика. 2013. № 9. С. 18–22; *Его же.* О недопустимости установления и прекращения обременений гражданских прав по аналогии // Российская юстиция. 2014. № 3. С. 69–71; *Сергеев А. П., Терещенко Т. А.* Соотношение понятий «ограничение» прав и «обременение» имущества в гражданском праве (на примере соотношения ограничений в виде особых условий использования земельных участков и сервитутов) // Арбитражные споры. 2011. № 4. С. 100–106; *Скрябин С. В.* Право собственности в Республике Казахстан. Алматы, 2000. С. 215–230.

приводит к многочисленным негативным последствиям догматического и прикладного характера. В сервитутном праве данные последствия проявляются как при столкновении с «классическими» «соседскими проблемами», так и при решении новых задач реализации крупных инфраструктурных проектов.

Помимо приведенных общих вопросов автономии воли и ее ограничения в сервитутном праве, остаются нерешенными и некоторые частные вопросы, касающиеся условий установления сервитутов, структуры и субъектного состава сервитутных правоотношений, отдельных разновидностей сервитутов, защиты сервитутов и т.п. В той или иной мере корреляция автономии воли собственника недвижимости и добровольности и (или) принудительности ее ограничения значима для постановки каждого из частных вопросов и поиска адекватных ответов на них.

Сложившееся в отечественном сервитутном праве положение дел можно связать с недостаточно глубокой теоретической разработанностью его отдельных проблем, с пренебрежением историческим и иностранным опытом, с игнорированием сформированных практикой подходов. В этой связи не вызывает сомнений актуальность и востребованность комплексного исследования как вопросов ограничения права собственности на недвижимость, так и вопросов сервитутного права. Такое исследование должно проводиться на основе систематического изучения исторического и современного, отечественного и зарубежного, теоретического и практического материала, что позволит уяснить закономерности возникновения и развития общественных отношений в данной сфере, а также смоделировать оптимальный набор сбалансированных правовых конструкций для их регулирования.

С учетом предложенного подхода в настоящей работе рассматриваются вопросы автономии воли и ее ограничения в сервитутном праве. При этом изучение данной проблематики осуществляется путем поступательного движения от общих вопросов ограничения права собственности на недвижимость к частным вопросам обременения права собственности на недвижимость сервитутами. Такой подход позволяет сначала определить содержание понятия «сервитут», отграничить его от смежных правовых явлений, выделить типы сервитутов, а затем обратиться к отдельным частным вопросам сервитутного права.

Тем самым целью исследования является формирование единого концептуального основания современного сервитутного права с опорой на потребности гражданского оборота и с учетом необходимости формирования логически непротиворечивого, экономически эффективного, рационального, справедливого правового регулирования.

Проблемам права собственности и его ограничения посвящено большое количество отечественной и зарубежной научной литературы. Среди ключевых работ следует назвать труды Б. Аккерманса, С. С. Алексеева, К. Н. Анненкова, В. А. Белова, Е. В. Васьковского, А. В. Венедиктова, Б. Виндшейда, Ю. С. Гамбарова, Д. М. Генкина, И. Гороневича, В. П. Грибанова, Д. Д. Гримма, А. М. Гуляева, Г. Дербурга, М. Диксона, Д. В. Дождева, Л. Дюги, Н. Д. Егорова, В. Б. Ельяшевича, И. А. Емелькиной, А. А. Иванова, Р. Иеринга, О. С. Иоффе, А. В. Копылова, В. И. Курдиновского, А. Н. Латыева, М. Н. Малейной, У. Маттеи, Д. И. Мейера, С. А. Муромцева, И. Б. Новицкого, К. П. Победоносцева, И. А. Покровского, В. К. Райхера, А. Д. Рудокваса, А. О. Рыбалова, В. Сагаерта, В. И. Синайского, К. И. Скловского, Р. Дж. Смитта, Л. Солидиро-Маруотти, П. Спаркса, Е. А. Суханова, Ю. К. Толстого, Е. А. Флейшиц, В. М. Хвостова, Г. Ф. Шершеневича, С. Ван Эрпа, А. Н. Яннопулоса. Разумеется, данный список не является исчерпывающим.

Между тем системному изучению общих и частных вопросов сервитутного права сквозь призму автономии воли собственника недвижимости и добровольности и (или) принудительности ее ограничения с учетом специфики римского права, прошлого и современного российского и иностранного права посвящено немного исследований. Среди ученых, занимающихся подобного рода научными изысканиями, можно назвать Б. Аккерманса, И. А. Емелькину, А. В. Копылова, М. Н. Малейну, А. Д. Рудокваса, А. О. Рыбалова, С. Ван Эрпа, А. Н. Яннопулоса и др. Это предопределило интерес автора к заявленной теме работы.

Труды перечисленных и некоторых других ученых составляют *теоретическую основу исследования*.

*Нормативную и эмпирическую основу исследования* составляют, в частности, отечественное и зарубежное законодательство прошлого и настоящего; проекты изменений отечественного законодательства; модельные акты, принятые Межпарламентской Ассамблеей государств – участников СНГ; судебные акты.

В некоторых случаях анализу подвергается не только федеральное отечественное законодательство, но и региональное отечественное законодательство (например, законодательство Республики Крым и г. Санкт-Петербург). Такой подход позволяет детально исследовать отдельные вопросы сервитутного права, актуальные для всего российского правопорядка.

## Глава 1

# ОБЩИЕ ВОПРОСЫ СООТНОШЕНИЯ АВТОНОМИИ ВОЛИ И ЕЕ ОГРАНИЧЕНИЯ В СЕРВИТУТНОМ ПРАВЕ

### § 1. Дифференциация ограничений права собственности на недвижимость на пределы и обременения

Появление сервитута в качестве правового института принято связывать с римским правом. В дальнейшем сервитут был воспринят как континентальной правовой системой, так и системой общего права. В частности, в эпоху великих кодификаций сервитут был закреплен во Французском кодексе Наполеона 1804 г. (далее – ГК Франции)<sup>1</sup> и Гражданском уложении Германии 1896 г. (далее – *BGB*)<sup>2</sup>.

Не был чужд сервитут и отечественному гражданскому праву до-революционного периода. Во время действия на территории современной России советского права сервитут, как и большинство других ограниченных вещных прав, отсутствовал. Распад СССР стал одним из ключевых факторов не только возрождения категории «ограниченное вещное право», но и формулирования нормативных положений о сервитуте.

Актуальные нормы о сервитуте содержатся, в частности, в ст. 216, 274–277 Гражданского кодекса Российской Федерации<sup>3</sup> (далее – ГК РФ); ст. 5, п. 5 ст. 11.8, ст. 23, 41, 48, п. 2 ст. 78, п. 3 ст. 98, гл. V.3, гл. V.7 Земельного кодекса Российской Федерации<sup>4</sup> (далее – ЗК РФ); в Лесном кодексе Российской Федерации<sup>5</sup>; федеральных законах: от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»<sup>6</sup> (далее – Закон о регистрации недвижимости); от 01.12.2007 № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олим-

<sup>1</sup> Здесь и далее приводится по: Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона) / пер. с фр. В. Н. Захватаева. М., 2012. 624 с.

<sup>2</sup> Здесь и далее приводится по: Гражданское уложение Германии / пер. с нем. В. Бергманна. М., 2008. 896 с.

<sup>3</sup> Собрание законодательства РФ (далее – СЗ РФ). 1994. № 32. Ст. 3301; 1996. № 5. Ст. 410; 2001. № 49. Ст. 4552; 2006. № 52 (1 ч.). Ст. 5496.

<sup>4</sup> СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

<sup>5</sup> СЗ РФ. 2006. № 50. Ст. 5278.

<sup>6</sup> СЗ РФ. 2015. № 29 (ч. I). Ст. 4344.



пийских 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»<sup>1</sup> (далее – Закон об олимпийских играх); от 07.06.2013 № 108-ФЗ «О подготовке и проведении в Российской Федерации чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года, Кубка конфедераций FIFA 2017 года и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>2</sup> (далее – Закон о проведении мероприятий FIFA); от 08.05.2009 № 93-ФЗ «Об организации проведения встречи глав государств и правительств стран – участников форума “Азиатско-Тихоокеанское экономическое сотрудничество” в 2012 году, о развитии города Владивостока как центра международного сотрудничества в Азиатско-Тихоокеанском регионе и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>3</sup> (далее – Закон о проведении саммита в г. Владивосток); от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>4</sup> (далее – Закон об автомобильных дорогах); от 17.07.2009 № 145-ФЗ «О государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>5</sup> (далее – Закон о ГК «РАД»); от 05.04.2013 № 43-ФЗ «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации – городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>6</sup> (далее – Закон о присоединении к г. Москва территорий); от 22.07.2005 № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации»<sup>7</sup> (далее – Закон об особых экономических зонах).

Кроме того, сервитут был объектом исследования при подготовке Концепции развития законодательства о вещном праве, являющейся частью единой Концепции развития гражданского законодательства РФ, разработанной в соответствии с указом Президента РФ от 18.07.2008 № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса

<sup>1</sup> СЗ РФ. 2007. № 49. Ст. 6071.

<sup>2</sup> СЗ РФ. 2013. № 23. Ст. 2866.

<sup>3</sup> СЗ РФ. 2009. № 19. Ст. 2283.

<sup>4</sup> СЗ РФ. 2007. № 46. Ст. 5553.

<sup>5</sup> СЗ РФ. 2009. № 29. Ст. 3582.

<sup>6</sup> СЗ РФ. 2013. № 14. Ст. 1651.

<sup>7</sup> СЗ РФ. 2005. № 30 (ч. II). Ст. 3127.

Российской Федерации» и одобренной 07.10.2009 решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства<sup>1</sup>. Также сервитут являлся предметом правового регулирования проекта федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Проект ГК РФ)<sup>2</sup>.

Нормы о сервитутах закреплены и в модельных законах: «Об ограниченных вещных правах», «О публичных сервитутах», принятых Межпарламентской Ассамблеей государств – участников СНГ (далее – Модельный закон «Об ограниченных вещных правах», Модельный закон «О публичных сервитутах»)<sup>3</sup>.

С учетом изложенного в дальнейшем мы будем обращаться к положениям о сервитуте, предусмотренным римским правом, прошлым и современным отечественным и зарубежным правом, в том числе Концепцией, Проектом ГК РФ, модельными законами.

Для римского права являлось традиционным деление исков на вещные (*actio in rem*) и личные (*actio in personam*), из которого развилось учение о делении прав на вещные и личные. Вещные права рассматривались как предоставляющие управомоченным лицам непосредственное господство над вещами. Любое вещное право предоставляло управомоченному лицу более или менее широкие возможности владеть, пользоваться, распоряжаться вещью, защищенные от вмешательства третьих лиц. Самый полный состав правомочий в отношении вещи входил в право собственности без ограничений. Ему противопоставлялись остальные вещные права в качестве ограниченных вещных прав на чужие вещи – *iura in re aliena*. Таким образом, понятием *iura*

---

<sup>1</sup> Тексты Концепций размещены на сайте Исследовательского центра частного права имени С. С. Алексеева при Президенте Российской Федерации. URL: <http://privlaw.ru/soviet-po-kodifikacii/conceptions/konceptsiya5/>; <http://privlaw.ru/soviet-po-kodifikacii/conceptions/konceptsiya1/> (дата обращения: 08.01.2019).

Положения о сервитутах в Концепции развития гражданского законодательства РФ представляют краткое содержание более подробных положений о сервитутах из Концепции развития законодательства о вещном праве. В связи с этим в настоящей работе будут рассмотрены последние положения, если не будет сказано об ином. При этом Концепция развития законодательства о вещном праве для краткости будет обозначена как «Концепция».

<sup>2</sup> Текст Проекта ГК РФ размещен на сайте Информационно-правового портала «ГАРАНТ.РУ». URL: <http://base.garant.ru/58024599/> (дата обращения: 08.01.2019).

<sup>3</sup> Здесь и далее тексты модельных законов приводятся по: URL: [http://www.iacis.ru/upload/iblock/f8/prilozhenie\\_k\\_postanovleniyu\\_43\\_9.pdf](http://www.iacis.ru/upload/iblock/f8/prilozhenie_k_postanovleniyu_43_9.pdf); [http://www.iacis.ru/upload/iblock/45d/prilozhenie\\_k\\_postanovleniyu\\_42\\_10.pdf](http://www.iacis.ru/upload/iblock/45d/prilozhenie_k_postanovleniyu_42_10.pdf) (дата обращения: 20.10.2018).

*in re aliena* охватывались особые права, предоставленные сторонним лицам – несобственникам. Существовало две основных цели установления *iura in re aliena* – пользование и обеспечение. Первой цели служили эффеитивзис, суперфиций, сервитут, второй – залог<sup>1</sup>.

В переводе с латинского языка слово *servitus* означает рабство, неволю, служебность; слово *servitutes* – ограниченное вещное право на чужую вещь, обеспечивающее полное или частичное пользование ею и неразлучно связанное с определенным лицом или земельным участком<sup>2</sup>. Тем самым одним из основных критериев классификации сервитутов в римском праве являлась польза, для извлечения которой устанавливался сервитут: польза определенного лица в случае с личным сервитутом или польза определенного земельного участка (имения) в случае с реальным сервитутом<sup>3</sup>. В своем исследовании мы обратимся только к реальным (поземельным, преиальным) сервитутам.

Действующее российское законодательство однозначной дефиниции сервитута не содержит. Согласно цивилистической доктрине под сервитутом понимается ограниченное вещное право пользования соседним земельным участком или иной недвижимостью (служащим участком, иной недвижимостью – *praedium serviens*), которое принадлежит собственнику земельного участка или иной недвижимости (господствующего участка, иной недвижимости – *praedium dominans*)<sup>4</sup>. Определенный таким образом сервитут соответствует ключевым характеристикам *iura in re aliena* и реального сервитута римского права.

В соответствии с п. 2 ст. 274 ГК РФ сервитуарий приобретает возможность только ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, которое по-прежнему остается во владении, пользовании и распоряжении собственника. Но что есть ограниченное пользование?

Справедливо утверждение о том, что категория пользования в отличие от категории владения редко выступает самостоятельным предметом юридических споров и научных исследований. Возможно, это

<sup>1</sup> *Гримм Д. Д.* Лекции по догме римского права. М., 2014. С. 210; *Победоносцев К. П.* Курс гражданского права. Ч. 1: Вотчинные права. М., 2002. С. 506.

<sup>2</sup> *Бартошек М.* Римское право: понятия, термины, определения. М., 1989. С. 294; *Дернбург Г.* Пандекты. Вещное право. СПб., 1905. Т. 2. С. 183; *Дыдынский Ф. М.* Латинско-русский словарь к источникам римского права. М., 1998. С. 498.

<sup>3</sup> Не все ученые согласны, что в классическом римском праве допускалась классификация сервитутов на личные и реальные (*Савельев В. А.* Сервитуты и узуфрукт в римском классическом праве // Журнал российского права. 2011. № 11. С. 93; *Санфилиппо Ч.* Курс римского частного права: учебник. М., 2002. С. 194).

<sup>4</sup> *Рудоквас А. Д.* Частные сервитуты в гражданском праве России // Вестник ВАС РФ. 2009. № 4. С. 186.