

Частные и публичные сервитуты в российском и зарубежном праве



С.А. Сеницын

ведущий научный сотрудник Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации, доктор юридических наук. Адрес: 117218, Российская Федерация, Москва, Б. Черемушкинская ул., 34. E-mail: SynSS@mail.ru, civil@izak.ru



Аннотация

Развитие имущественных отношений предполагает совершенствование правовой регламентации оборота недвижимости и форм землепользования. Исторически правовое регулирование сервитутов, разрешение споров и поиск баланса интересов собственника и сервитутария, с одной стороны, и накопление, обобщение и развитие понятий о специфике и месте сервитутов в системе ограниченных вещных прав, с другой, традиционно составляли наиболее дискуссионные вопросы вещного права в аспектах развития законодательства, правоприменения и доктрины. Регулирование сервитутов как вида ограниченных вещных прав показывает особенности становления и содержания национальной системы права. Восприятие сервитутов не только частным, но и публичным правом наблюдается как в российском, так и в зарубежном праве. В российской действительности исчезновение частной собственности на землю в условиях борьбы советского права с системой и принципами частного права повлекло за собой не только забвение данной подотрасли вещного права с ее основными институтами, но и отказ от правового регулирования разделения вещей на движимые и недвижимые. Соответственно, исследования сущности и определении места сервитутов в системе права надолго утратили актуальность. Необходимость в правовой регламентации сервитутов возникла на постсоветском пространстве в условиях развития рыночных отношений. Понятие «публичный сервитут» в современном российском законодательстве появилось в Указе Президента Российской Федерации «Об основных положениях государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий после 1 июля 1994 г.». После вступления в силу Гражданского и Земельного кодексов появились основания говорить о легальном разграничении частных и публичных сервитутов. Современное состояние российского законодательства, незаконность реформы гражданского законодательства в части модернизации положений о вещном праве, накопленные правоприменительной практикой подходы к разрешению споров о применении законодательства о сервитутах актуализируют не только вопросы совершенствования законодательных положений о сервитутах, но и ставят задачи для будущих научных исследований.



Ключевые слова

ограниченные вещные права, сервитуты в частном праве, сервитуты в публичном праве, права на недвижимое имущество, система вещных прав, ограничения права собственности, виды вещных прав, осуществление и защита вещных прав.

Библиографическое описание: Сеницын С.А. Частные и публичные сервитуты в российском и зарубежном праве // Право. Журнал Высшей школы экономики. 2018. № 2. С. 26–45.

JEL: K1; УДК: 347

DOI: 10.17323/2072-8166.2018.2.26.45

Исторически учение о сервитутах занимает особое место в доктрине гражданского права¹. Одни исследователи закрепляли за сервитутом качества едва ли не прототипа всех ограниченных вещных прав, если не колыбели вещных прав вообще². Другие считали полноту регулирования сервитутов необходимым условием ограничения произвола абсолютизма собственника и развития партнерских отношений между землевладельцами в развитых имущественных отношениях при условии законодательных гарантий, что сервитут не превратится в механизм злоупотреблений и раздора, а будет обеспечивать действительные и только вынужденные потребности участия в чужом имуществе³ (естественная ограниченность земли как природного ресурса). Это само по себе может свидетельствовать о регулятивно-сдерживающем, а не одностороннем спекулятивно-эгоистическом действии сервитутов, важном не только для сервитуария, но и правопорядка в целом. Третьи обра-

¹ Их сущность крупнейшими романистами объяснялась расширением границ правовых возможностей сервитуария за счет его активных действий по пользованию чужой недвижимостью и ограничений интересов и правовых возможностей ее собственника. См.: *Glück C-F. Ausführliche Erläuterung der Pandecten nach Hellfeld*. Erlangen, 1808. Bd. 10, I. S. 1–2.

² *Schönemann O. Die Servituten. Eine Civilistische Abhandlung*. Leipzig, 1866. S. 1–15. *Elvers R. Die Römische Servitutenlehre*. Marburg, 1865. S. 29–41. Интересны объяснения сервитутов не только в истории, но и в современном праве естественно-правовыми концептами. Это позволило некоторым авторам проследить истоки и происхождение современного сервитутного права, его связь с античным — греческим и римским правом. См.: *Möller C. Die Servituten. Entwicklungsgeschichte, Funktion und Struktur der grundstückvermittelten Privatrechtsverhältnisse im römischen Recht. Mit einem Ausblick auf die Rezeptionsgeschichte und das BGB*. Göttingen, 2010. S. 390–396.

Следует обратить внимание и на особенность российской правоприменительной практики, где в разъяснениях высшей судебной инстанции весьма неточно определено место и значение сервитутов — «сервитут, наряду с правом собственности, является вещным правом». Из приведенной формулировки не ясно соотношение элементов системы вещных прав, а, главное, места, отведенного в ней сервитутам, о котором пытается сказать правоприменитель (абз. 2 Преамбулы обзора практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утвержденный Президиумом Верховного Суда России от 26.04. 2017).

³ *Kohler J. Beitrage zum Servitutenrecht*. AcP (1897). Bd. 87. H. 2/3. S. 179; *Hub J. Der Inhalt von Dienstbarkeit*. Tübingen, 1966. S. 55–62; *Hoffmann E. Die Lehre von den Servituten nach Römischen Rechte*. Darmstadt, 1906. S. 3–6.

По этим причинам сервитутные правоотношения можно считать вынужденным компромиссом интересов собственников объектов недвижимости: «Сервитуты суть не более как суррогаты естественных качеств, недостающих поземельным участкам, и представляют собой как будто бы расширение объема собственности одного участка на счет другого». См.: *Гусаков А. К вопросу о теории сервитутного права // Журнал гражданского и уголовного права*. 1884. № 8. С. 55.

щали внимание как на трудность четкого определения содержания сервитутов в аспекте их соотношения со смежными правовыми институтами, в частности, с узуфруктами, так и на проблемы юридической техники, связанные с их восприятием национальным законодательством (в Гражданском кодексе Франции термин «сервитут» не употреблялся — личные сервитуты названы «Droits de jouissance», а реальные — «Services foncières», в Германии сервитут поименован «Dienstbarkeit», в российском праве сервитуты определялись как «служебности» при том, что между приведенными понятиями наблюдаются именно содержательные, а не технико-юридические различия)⁴.

Наконец, модификация в обороте и правоприменительной практике законодательных положений о сервитутах заставили современных цивилистов говорить о том, что в ответ на запросы реальной экономической жизни вынужденное отступление судебной практики от закрытого перечня вещных прав обусловлено именно развитием сервитутного права, за темпами которого законодателю объективно поспеть не всегда удается. В связи с этим высказано предположение, что для признания сервитута возникшим и действительным достаточно его соответствия общим установленным законом признакам сервитута, а не конкретному законодательно регламентированному виду⁵. В развитие данных позиций отмечается, что «нигде не суще-

⁴ Горонович И. Исследование о сервитутах // Журнал гражданского и уголовного права. СПб., 1883. Кн. 7–8. С. 9 и сл. Было отмечено, что узуфрукт подходит под родовое понятие личного сервитута и на него должны распространяться все признаки и характеристики сервитута. См.: Дорн Л. Об узуфрукте по римскому праву. СПб., 1871. С. 3, 34; ср.: Kuntze J.E. Der Servus fructuaris des römischen Rechts. Leipzig, 1889. S. 14–19. Интересно заметить, что в российском праве и практике существовали трудности не только с разграничением права угодий и сервитутов, но и с восприятием более общего понятия — «право участия частного», которое нередко отождествляли только с сервитутами или вообще утверждали, что им не устанавливается никаких прав на чужое имущество, а только ограничения права собственности. См.: Мочульский В.Д. Юридическая природа исков о нарушении права участия частного. Петроград, 1916. С. 5–40. Справедливости ради следует отметить, что и зарубежная литература едва ли отличалась четкостью и последовательностью в разрешении вопросов о сущности и видах сервитутов, что подтверждается, например, постулируемыми выводами, что только личные, а не земельные сервитуты должны относиться к предмету вещного права. См.: Barbo E. Die Theorie der Servituten des französischen Rechts. Mannheim, 1855. S.197–201. Впоследствии было справедливо замечено, что ни в каких сервитутах нет ничего от обязательственного права, а в личных сервитутах соответствующие ограничения устанавливаются по соглашению сторон и вне связи с необходимостью расширения и сужения уже существующих прав на недвижимость, как это было бы характерно для земельных сервитутов, что нисколько не влияет на природу возникших правоотношений между собственником и сервитуарием. См.: Ofner J. Der Servitutenbegriff nach römischen und österreichischen recht. Wien, 1884. S. 45.

⁵ Portmann W. Wesen and System der subjektiven Privatrechte. Zurich, 1996. S. 142; Basler kommentar. Zivilgesetzbuch / hrsg. H. Honsell, N. Vogt, T. Geiser. Basel-Zürich-Bern, 2011. S. 807; Kurzkomentar zum ABGB / herausg. H. Koziol, P. Bydlinski, R. Bollenberger. Wien, 2017. S. 512. Германские цивилисты отмечают, что при таком подходе заслуживает внимания вопрос «увековечивания» обязательственных отношений. См.: Trube C.M. Sicherungsdienstbarkeit und sichernde Dienstbarkeit. Frankfurt, 2001. S. 155–159. При этом типизация вещных прав предполагает и требует чтобы

ствуует количественного ограничения признанных сервитутов»⁶. Сказанное несколько не подтверждает, а скорее опровергает несколько неожиданные выводы современных авторов, что именно экономический анализ права помогает лучше понять действительный смысл сервитута⁷.

Нельзя забывать и о том, что в российской действительности поиск правильного и эффективного нормативного регулирования вещных прав, и сервитутов, в частности, всколыхнул глубокие противоречия между специалистами по гражданскому и природоресурсному праву в правопонимании объема и пределов регулирования имущественных отношений в отраслевом законодательстве, что в итоге вопреки вызовам времени способствовало отложению на неопределенный срок модернизации не только регламентации сервитутов, но и вещного права в целом.

Изначально сервитут устанавливался для регулирования отношений собственников функционально связанных земельных участков, но по ходу развития имущественных отношений сервитут мог наделять правом использования чужой обременяемой недвижимостью лицо, не являвшееся владельцем никакой недвижимости, что несколько затрудняло функциональное объяснение вмешательства в чужое вещное право. Классическое понимание сервитута предполагает наличие господствующего и служащего земельного участков, собственники которых вынуждены взаимодействовать друг с другом, и каждый из них несет риски ограничения и невозможности осуществления своего права в связи с действиями другого. Собственник обремененного земельного участка вынужден претерпевать ограничения права собственности действиями сервитуария, а последний принимает на себя сложности установления и осуществления сервитута. Надо сказать, что отношения собственников господствующей и служащей недвижимостей никогда не были свободными от противоречий и разногласий, что вполне наглядно демонстрируют и текущие судебные споры об установлении сервитутов⁸, размере платы за их осуществление, в которых суды стараются соблюсти баланс интересов участников спора.

конкретная разновидность сервитута была четко предусмотрена законом. См.: *Westermann H., Westermann H.P., Gursky K., Eickmann D. Sachenrecht. Heidelberg, 2011. S. 911.*

⁶ *Bar C. Gemeineuropäisches Sachenrecht. München, 2015. Bd.1. S. 600.*

⁷ *Каранетов А.Г. Экономический анализ права. М., 2016. С. 216.* В связи с этим небезынтересно отметить, что уже столетие назад при помощи экономических критериев объяснялась не сущность сервитута, а возможность упразднения любого сервитута, не основанного на договоре. См.: *Билимович А.В. К вопросу об упразднении сервитутов. Киев, 1911. С. 24–35.* В любом случае не стоит возводить экономические причины и мотивы установления сервитутов, о которых говорит Келлер (*Keller F-L. Pandekten: Aus dem Nachlasse des Verfassers. Leipzig, 1861. S. 314–348*), во всеобщую оценку воздействия сервитутного права.

⁸ Сформулированная недавно одной из высших судебных инстанций правовая позиция, по которой установлению сервитута не может препятствовать уже существующее обязательственное

В юридической литературе давно признано, что, несмотря на срочный характер, осуществление личного сервитута в отличие от земельного не имеет непосредственной цели увеличить объем правовых возможностей управомоченного по использованию собственного имущества за счет стеснения интересов и прав служащего объекта недвижимости. Речь должна идти об идентичных правах⁹. По своему содержанию и цели сервитут предоставляет только право пользования чужой вещью, в связи с чем не представляется возможным согласиться с утверждением, что сервитут может рассматриваться как «охраняемое законом право владения»¹⁰. Применительно к этому уместно вспомнить о том, что сервитут, в отличие от суперфиция или эмфитевзиса, дает сервитуарию именно мыслимое (*unkörperlich*) и при том ограниченное, а не физическое господство над обременяемой им чужой вещью, т.е. оформляет право не на вещь непосредственно, а на присвоение отдельных проявлений ее полезности.

С этим обстоятельством связана конститутивная особенность сервитута — сервитуарий наделен правом использовать обремененный сервитутом объект недвижимости отнюдь не полностью и никак не исключительно по своему усмотрению (например, сервитуарий не может по собственному усмотрению разрешить возможность использования обремененного сервитутом объекта другим лицам наравне или вместо себя), а лишь «в отдельных отношениях» (*in einzelnen Beziehungen*) или в привязке к извлекаемой разумной выгоде (*Vorteil*) господствующим объектом за счет служащего. Это само по себе исключает любые варианты «совладения» служащим объектом недвижимости между управомоченным и обязанным лицом по сервитуту. Такие ограничения вполне очевидны, иначе бы земельный сервитут мог превратиться в подобие вечного узуфрукта, содержание которого бы обременяло не только служащую недвижимость, но и напрямую ограничивало бы правомочия ее правообладателя как субъекта права.

право пользования земельным участком (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.02. 2012 № 11248/11), была скорректирована Верховным Судом Российской Федерации, который отметил, что сервитут может устанавливаться для обеспечения «нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута» (абз. 6 Преамбулы обзора практики по делам об установлении сервитута на земельный участок). Тем не менее в юридической литературе отмечалась правильность позиции ВАС РФ, так как сервитут по своему существу и в силу бессрочности представляет его обладателю большие правовые гарантии в сравнении с обязательственным правом и сохраняет действие при смене собственника. См.: *Копылов А.В.* Вопросы теории сервитутного права в судебной практике // Вестник ВАС РФ. 2012. № 8.С. 97. Отметим, что ограничения возможности установления сервитута в рассматриваемом случае наиболее отражают действие принципов экономичности, исключительности и объективной обусловленности сервитута, что является необходимым условием соблюдения баланса интересов собственника служащей недвижимости и сервитуария.

⁹ *Bar C.* Op. cit. S. 596.

¹⁰ *Ibid.* S. 601.

Разность конструкций узуфрукта и сервитута исключает возможность извлечения сервитуарием плодов из обремененной вещи, но, вместе с тем, позволяет утверждать, что сервитут обременяет служащую вещь непосредственно как таковую. Это объясняет действие сервитута не только против конкретного лица — собственника служащей недвижимости, а в отношении любых ее производных и последующих титульных владельцев и пользователей (арендаторы, хранители и др.), которые могут потенциально препятствовать осуществлению сервитута.

Вместе с тем нельзя говорить об универсальных и общепризнанных подходах национальных законодательств в этом вопросе. Например, в итальянском праве (ст. 1028 Гражданского кодекса Италии) понятие полезности (*Nozione dell'utilità*) определяется через предоставление дополнительных возможностей использования чужого земельного участка, которое может не связываться напрямую с интересами собственника соседней недвижимости¹¹, а служить цели «получения большего удобства для сообщения с другими владениями и населенными пунктами». Итальянской судебной практикой отмечалось, что понятие полезности при установлении сервитута настолько широко, что включает в себя преимущества не только экономического характера, но и следует из назначения земельных участков, которое может быть установлено и с общественной полезности транспортной инфраструктуры.

По мере усложнения экономических отношений и форм их правового опосредования в европейском праве претерпели известную трансформацию и виды сервитутов. Сегодня европейская правоприменительная практика признает не только право прохода и проезда по чужому земельному участку как классический пример сервитута, но и рассматривает как сервитутные обременения установление световой рекламы на чужом доме или использование балкона соседа, поднятие бушприта стоящего на верфи корабля над чужой набережной, выставление торговой палатки на чужом земельном участке в день ярмарки, установку указательной таблички на чужом здании, действия на территории чужой недвижимости по поддержанию в надлежащем состоянии господствующего строения. С развитием энергоснабжения признано, что именно конструкция сервитута подходит для решения конфликтов, затрагивающих интересы собственника земли и собственника

¹¹ При этом судебная практика руководствуется тем, что «полезность сервитута на право прохода существует даже тогда, когда земельный участок, для нужд пользования которым устанавливается сервитут, также имеет другие или более удобные доступы» (Cass. 25-3-2011, n. 6973, rv. 616844), а содержание сервитута может состоять в запрете собственнику соседнего земельного участка производить строительство на своей земельном участке, если земельный участок в пользу которого устанавливается сервитут о невозможности строительства зданий (*Servitù di non edificare*), «имеет возможности для строительства», что, впрочем, не означает невозможности получения разрешения на строительство в установленном порядке (Cass. 16-4-2008, n. 10048, rv. 602961).

инженерных сетей, а также проблем, связанных с прокладкой, ремонтом и эксплуатацией сетей¹².

В отдельных случаях говорилось и о более существенной принципиальной трансформации понятия сервитута: если для римского права содержание сервитута связывалось с претерпеванием собственником служащей недвижимости действий обладателя господствующей¹³, то уже в старогерманском праве обладатель обремененной сервитутом вещи оказывался обязанным не только претерпевать поведение сервитуария, но и, в отличие от римского понимания (*res propriis poinini servil sens*), мог считаться обязанным к совершению в его пользу отдельных активных действий¹⁴. Отрицание самой возможности совершения активных действий собственником обремененной недвижимости в пользу господствующей вполне объяснимо тем, что сервитут является вещным, а не обязательственным правом. Деление сервитутов на положительные и отрицательные не нивелирует данной особенности, поскольку и в этих случаях активные действия осуществляет исключительно сервитуарий, а собственник в одном случае должен претерпевать осуществление сервитута, а в другом воздерживаться от совершения действий, которые он вполне бы мог совершить при отсутствии сервитута (например, возведение построек на своем участке).

Тем не менее нельзя не видеть, что речь идет об общем правиле, действие которого не освобождает собственника служащей недвижимости от несения расходов по поддержанию в надлежащем состоянии служащей вещи. Это налагает обязанность активного типа (особенно в городских сервитутах или случаях, когда выгоды от эксплуатации служащей вещи извлекает

¹² *Leisner W. Grundeigentum und Versorgungsleitungen. Berlin, 1973. S. 12; Handbuch der Leitungs- und Wegerechte: Benutzung privater und öffentlicher Grundstücke durch Energie- und Wasserversorgungsunternehmen; Erläuterungen – Rechtsprechung — Materialien / von K. Morell. Grundwerk, 1995, S. 36.*

Вместе с тем правовая природа ограничений, устанавливаемых для правообладателей объектов недвижимости сервитутами, обеспечивающими бесперебойную деятельность трубопроводного транспорта и надлежащее состояние его инфраструктуры, требует уточнения. Магистральные трубопроводы, обеспечивающие транспортировку газа, нефти и иных энергоресурсов, являются важным средством снабжения промышленных объектов, в том числе энергоснабжающих и энергогенерирующих производств, а вследствие переработки энергоресурсов в электроэнергию являются необходимым условием и звеном в жизнеобеспечении всего населения страны. Необходимость безопасной эксплуатации, бесперебойного технического обслуживания и оперативного контроля над состоянием магистральных трубопроводов объясняет вынужденные ограничения прав на объекты недвижимости, расположенные в прилегающих к трубопроводному транспорту и его инфраструктуре границах и зонах. Это соответствует более публичным ограничениям, не сконцентрированным на частных интересах собственника соседней недвижимости, что было бы характерно для сервитутов в частном праве.

¹³ *Копылов А.В. Указ. соч. С. 21.*

¹⁴ *Huber J. Abhandlung vom Recht der Dienstbarkeiten für praktische Rechtsgelehrte. Augsburg, 1827. S. 5.*

не только сервитуарий, но и сам собственник). В современной юридической литературе и правоприменительной практике высказаны идеи о расширении понятия и сферы действия сервитутов, что в отдельных случаях может рассматриваться спорным. В частности, предлагается считать, что под влиянием нарастающих экологических угроз (наводнения вследствие разливов рек) гибель здания не должна автоматически и безусловно рассматриваться как основание прекращения установленных сервитутных обременений¹⁵.

Изначально сервитут рассматривался доктриной частного права как «право участия частного», ограниченное вещное право. Именно такой подход был отражен и в программных документах текущей реформы вещного права, положения которых прямо говорили об ошибочности и негативных последствиях законодательного закрепления публичных сервитутов. Накалившиеся в российских условиях споры о корректности употребления в законодательстве, на практике и в науке понятия публичного сервитута во многом не учитывают опыта европейского права. Неоспоримо лишь то, что ни в каких историко-социальных условиях право частной собственности на землю (земельные участки) не было неограниченным, в то время как соответствующие ограничения имели либо частную, либо публичную природу. Вместе с тем Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (п. 5.1.) констатирует как недостаток действующего регулирования отсутствие норм о разрешении коллизий и защите сервитутов, неясность определения содержания сервитутов. Именно в Гражданском кодексе Российской Федерации (далее — ГК РФ) должен быть закреплен содержательно целостный перечень возможных сервитутов, состоящих из: сервитутов перемещения или доступа на чужой участок для прохода, проезда, прогона скота, перевозки груза; коммунальных сервитутов; строительных сервитутов, обеспечивающих строительство использованием чужого здания или земельного участка; сервитутов для пользования участками недр; сервитутов мелиорации.

Важно отметить, что действующее российское законодательство регулирует преимущественно земельные сервитуты, оставляя в стороне правовую идентификацию водных, строительных и лесных сервитутов, что не может говорить о правовой определенности. При этом далеко не очевидна частноправовая природа всех потенциально возможных коммунальных сервитутов и сервитутов мелиорации. Тем не менее, Концепция развития законодательства о вещном праве говорит о коммунальных сервитутах как о сервитутах по прокладке и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, установлением и действием которых создаются условия для создания нового объекта недвижимости (трубопровод, кабельная линия и

¹⁵ Hausner G. Dienstbarkeiten bei Zerstörung von Bausubstanz. München, 2003. S. 161.

т.д.) (п. 1, 2.1). При таком подходе не до конца учитывается, что отношения правообладателей служащей и господствующей недвижимости перерастают гражданские правоотношения частных лиц, поскольку безопасная и бесперебойная эксплуатация таких сетевых инженерных объектов затрагивает интересы неопределенного круга лиц, приобретая публичную значимость, чем, в сущности, и обусловлены широкие возможности сервитуария и значимые ограничения прав на служащую недвижимость. Значение сервитутов мелиорации в разработанном на базе Концепции развития законодательства о вещном праве законопроекте «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» №47538-6/5 определено только как отвод/подвод воды «для обеспечения нормальной эксплуатации господствующего земельного участка». При таком подходе искусственно сужаются виды и значение деятельности по мелиорации (например, посадка охранительной лесополосы, эксплуатация гидротехнических сооружений), не говоря уже о том, что цели и значение мелиорации не могут замыкаться границами интересов двух частных лиц.

Современное российское и зарубежное гражданское право (доктрина, законодательство и судебная практика) активно используют конструкцию сервитута в широком смысле, не ограничиваясь его пониманием в контексте взаимоотношений только двух собственников недвижимости, для чего выделяются публичные сервитуты как особая разновидность сервитутов. Причем речь по большей части не идет о техническом словоупотреблении. Наблюдается полемика по поводу необходимости и самостоятельности публичных сервитутов: цивилисты отрицают состоятельность этого понятия, лишая его возможности рассматриваться в качестве разновидности сервитута, а административисты, напротив, обосновывают его жизнеспособность и востребованность.

С одной стороны, Концепция развития законодательства о вещном праве исходит из того, что «введенное в Земельный кодекс Российской Федерации понятие «публичный сервитут», обладая признаками публично-правового ограничения права собственности, не является, однако, субъективным правом вообще, что лишь создает терминологическую путаницу и требует исключения»¹⁶; с другой — сторонники введения этой конструкции на протяжении длительного времени настойчиво и в разных формах законодательных инициатив пытаются добиться ее закрепления и развития в законодательстве¹⁷. Руководствуясь общими целями создания единой основы

¹⁶ Вестник ВАС РФ. 2009. № 4. С. 144.

¹⁷ Имеется в виду законопроект Минэкономразвития России «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием нормативно-правового регулирования сервитутов», который впоследствии был переименован в проект федерального закона «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

регулирования сервитутов, составители этих законопроектов все внимание посвящают именно расширению регламентации публичных сервитутов. Есть ли здравый смысл в этих идеях или можно смело констатировать, что утверждение в российском праве понятия «публичный сервитут» приведет исключительно к негативным последствиям, вскрывающим правовую неграмотность и невежество?

История и развитие правового регулирования и доктринального обоснования публичных сервитутов обнаруживаются не только в российском приватизационном законодательстве, но и в современном зарубежном праве. Ключевое значение имеют причины, по которым юридическая наука, законодатель и правоприменительная практика считают допустимым разграничение сервитутов на частные и публичные (чаще всего прямо утверждается, что административные сервитуты необходимы именно для государственной, муниципальной и общественной пользы, риск нивелирования которой существует при абсолютизации идеи собственности). Административисты признают, что заимствуют, но при этом развивают конструкции гражданского права, устанавливая соответствующие ограничения в публичном интересе, но при этом и частные, и публичные сервитуты устанавливают ограничения права частной собственности¹⁸. Конституционный совет Франции определил, что доктрина административного права обогащает общее понятие сервитута как родового, видами которого должны считаться сервитуты в административном и частном праве (Cons. Constit., décision du 13 décembre 1985), в связи с чем в доктрине был сделан вывод, что эти понятия являются гетерогенными¹⁹. Однако попытки принятия специального закона об административных сервитутах во Франции были оставлены в первой четверти XX века — разработчикам не удалось определить общей идеи будущего закона, которая бы не напоминала научно-исследовательские изыскания²⁰.

Федерации в связи с совершенствованием нормативно-правового регулирования публичных сервитутов» с сохранением в пояснительной записке прежней цели разработки — «создания единых начал правового регулирования сервитутов в части порядка и условий их установления, использования, прекращения». Законопроект определяет публичный сервитут как право, управомоченное лицо которого именуется обладателем публичного сервитута, а также предусматривает (п. 8 ст. 23) возможность для обладателя публичного сервитута передать свои права иному лицу для осуществления той же деятельности и на тех же условиях, которые были определены решением об установлении публичного сервитута. При этом в законопроекте никак не конкретизируется личность будущего обладателя публичного сервитута, что создает неоправданный риск для субъектов гражданских правоотношений.

¹⁸ *Subra de Bieusses P.* Les servitudes administratives. Paris, 1979. P. 356; *Collard-Dutilleul F., Romi R.* Propriété privée et protection de l'environnement // A.J.D.A. 1994. 20 septembre. P. 571.

¹⁹ *Subra de Bieusse P.* Op. cit. P. 356.

²⁰ *Tanguy Y.* Servitudes en réseaux et propriété fluide, in la propriété, un droit inviolable et sacré. Paris, 1988. P. 206.

Во французской доктрине частного права отмечается, что сервитуты, установленные законом (ст. 649–685 ФГК), в отличие от сервитутов в частном праве, возникающих из «природного расположения объектов недвижимости» или из «договора между двумя владельцами объектов недвижимости», не являются в строгом смысле сервитутами, а представляют собой ограничения права собственности на недвижимость, действующие в силу закона²¹. Эта позиция уточняется тем, что административные сервитуты (*servitudes administratives*) созданы для общественной пользы, а не непосредственно в интересах господствующей недвижимости, которой, впрочем, они, без сомнения, могут принести пользу, но только опосредованно и второстепенно²². В материалах французской судебной практики обращается внимание, что, в отличие от сервитутов, относящихся к частному праву, срок действия административных сервитутов не ограничен (их неиспользование в течение 30 лет не влечет их прекращения); их содержание определено нормой права, а изменение невозможно судебным актом; публичная власть не может их расширить, а частные лица, которым удастся извлечь из них выгоду, не могут от них отказаться, требуя тем самым их прекращения.

В целях примирения интересов частного собственника с прерогативами интересантов административного сервитута французская юриспруденция устанавливает два принципа: публичные (административные) сервитуты не влекут за собой лишения собственника права владения, а собственник не имеет право на полное возмещение убытков; они не являются препятствием праву владельца вносить в собственность изменения, соответствующие ее нормальному использованию²³. Нетрудно усомниться в реалистичности этих утверждений. Судебной практике известны случаи, когда аргументация решения сводилась к выводам, что «установка опор линий электропередачи и прохождение вышеупомянутых линий над собственностью принципиально временны и не наносят никакого ущерба праву собственности»²⁴. Пожалуй, весомость этих аргументов может быть подвергнута сомнению даже незаинтересованным лицом, не говоря о собственнике.

²¹ В связи с этим специально акцентируется внимание на том, что ограничения свободы частной собственности, установленные содержанием публичного сервитута, представляют собой естественные последствия нормальной организации земельной собственности, предусмотренные непосредственно нормами объективного права, когда идея сервитута состоит в ограничении правых интересов именно в частных интересах, что реализовано в том числе и в ст. 659, 651, 652 СС.

²² *Malaurie P., Aynes L.* Les biens. Paris, 2007. P. 367; в швейцарском праве ср.: *Kostkiewicz J., Nobel P., Scwander I., Wolf S.* Schweizerisches Zivilgesetzbuch. Kommentar. Zürich, 2011. S. 1184.

²³ *Malaurie P., Aynes L.* Op. cit. P. 367.

²⁴ Cass. Civ. 3e, 16 janv. 1979 // Bull. civ. III. № 17.

Вместе с тем нет оснований игнорировать роль публичных сервитутов, которая определена правоприменительной практикой зарубежных правопорядков. Парадоксально, но французская судебная практика, с одной стороны, выработала жесткое правило неприменимости к специфике публичных сервитутов правил, регулирующих частные сервитуты²⁵, с другой — при решении дел о защите нарушенных гражданских прав действием публичных сервитутов, допустила ссылки на действие норм о публичных сервитутах. Одно из таких дел: сосед потребовал демонтировать этаж, надстроенный с нарушением правил градостроительства. Апелляционный суд отклонил требование и приговорил ответчика к возмещению причиненных убытков. Кассационная инстанция констатировала, что здание действительно надстроено с нарушением градостроительных правил и это нанесло персональный ущерб истцу²⁶. В материалах судебной практики делается немаловажный вывод, что третье лицо может ссылаться на несоблюдение сервитута, установленного в общественных целях, только если это несоблюдение создает ему неудобства²⁷.

Во французском праве особым видом публичных сервитутов являются общественные сервитуты (*Servitude d'utilité publique*). К последним относят: сервитуты по сохранению культурного наследия (*Les servitudes relatives à la conservation du patrimoine*) — охрана лесов, парков и морского побережья посредством ограничения прав собственников соседних или прилегающих земельных участков; сервитуты на инфраструктуру и оборудование (*Les servitudes relatives aux ressources et équipements*); сервитуты в горнодобывающей отрасли (*Mines et carrières*) и магистральных коммуникациях (*Canalisations*); сервитуты для национальной обороны (*Les servitudes relatives à la Défense Nationale*). При установлении этих сервитутов собственники обременяемых земельных участков вынуждены претерпевать ограничения использования и воздействие на объект права собственности.

В юридической литературе и судебной практике отмечается, что установление сервитутов на инфраструктуру в сфере электроэнергетики, магистрального транспорта нефти и газа вызвано необходимостью непрерывного функционирования единой системы жизнеобеспечения на территории всей страны. Решение этой задачи налагает на собственников земельных участков ограничения в пользу собственников и пользователей сетей. Сервитутарий в этом случае вправе постоянно или временно находиться на чужом земельном участке, в здании, а также производить отдельные виды

²⁵ *Henry X., Venandet G., Wiederkehr G., Jacob F., Tisserand-Vartin A., Guiomard P.* Code Civil. Paris: Dalloz, 2010. P. 853–854.

²⁶ Cass. Civ. 3e, 18 févr. 1981 // Bull. civ. III. № 38.

²⁷ *Henry X., Venandet G., Wiederkehr G., Jacob F., Tisserand-Vartin A., Guiomard P.* Op. cit. P. 853.

работ: устанавливать поддержки для инженерных коммуникаций, производить вырубку насаждений, если они мешают функционированию инфраструктуры, устанавливать инженерные сети под землей. За осуществление такого сервитута собственнику объекта недвижимости полагается компенсация, размер которой устанавливается или по соглашению сторон, или в административном либо судебном порядке в соответствии с утвержденными методиками исчисления компенсации.

Однако и здесь встают вопросы о соразмерности компенсации: в одном случае суд напомнил, что подземные сооружения фактически не причиняют вреда собственнику земельного участка, в связи с чем компенсировал только вред, причиненный монтажом инженерной инфраструктуры (труб). В другом случае Кассационный суд признал право на пользование чужим земельным участком на время строительства сети (Cass, 3ème Civ 1è juillet 1972, Bull.civ III, n°464).

В сфере гидроэнергетики публичным сервитутом налагаются и еще более существенные обременения на земельный участок, при которых обладатель сервитута вправе поднять уровень воды, что может привести к затоплению земельного участка — в этом случае собственник может отказаться от действия сервитута и потребовать выкупа земельного участка. В сфере магистрального трубопроводного транспорта после утверждения границ и сети магистрального трубопровода застройщик и оператор сети вправе требовать беспрепятственной прокладки труб и иных коммуникаций через чужие прилегающие к зоне трубопровода земельные участки для чего считается наделенным правом вырубать насаждения и возводить сооружения для технического надзора. Аналогичным образом при прокладке дорожных сетей, необходимых для обслуживания объекта магистральной инфраструктуры, обладатель сервитута наделен правом сноса возведенных собственниками ограждений, которым запрещено осуществлять строительство сооружений и посадки деревьев и растений выше установленного уровня.

Итальянское право специально выделяет виды публичных сервитутов, назначение которых не связывается с интересами заранее определенного лица: публичные и промышленные. Как отмечается в комментариях, публичные сервитуты (*Servitù di uso pubblico*) включают в себя сервитуты общественного пользования и закрепляются в праве «с существенной долей общественного участия... и направлены на выгоду определенного сообщества, для удовлетворения его потребностей» (Cass. 19-1-63, n. 76, rv. 260096). В судебной практике отмечается, что, в отличие от земельных сервитутов, публичный сервитут «предназначен для удовлетворения общих потребностей и воплощается в коллективном пользовании, осуществляемым всеми гражданами в большей или меньшей степени (например, проезд на транспорте)», «в

отсутствие специального указания закона суд не может признать единоличного владения сервитутом за конкретным лицом»²⁸. Промышленные сервитуты (*Servitù industriale*) устанавливаются в целях обеспечения промышленного предназначения земельного участка без учета личного субъективного интереса его правообладателя — при осуществлении промышленных сервитутов привлеченные строительные и подрядные организации не являются бенефициарами по сервитуту, а только наделены правомочиями осуществления соответствующей деятельности на чужой недвижимости²⁹.

Нельзя сказать, что конструкция публичного сервитута не известна праву Германии, Австрии и Швейцарии. Германские цивилисты выделяют особое публично-правовое господство над вещью как разновидность сервитута («*Die öffentlichrechtliche Sachherrschaft («Dienstbarkeit»*»). Под ним предлагается понимать особые правомочия по пользованию объектами частной собственности субъектами публичного права, возникающими в силу особых оснований, в том числе указания закона или административного акта. Это, как правило, связывается с публичным назначением вещи, которым устанавливаются особые ограничения в правомочиях относительно вещи для ее собственника и титульных владельцев³⁰. Австрийские комментаторы отмечают, что *Legalservituten* надлежит рассматривать именно как сервитут, с той лишь особенностью в сравнении с частноправовым, что его действие может не связываться с регистрацией в публичном реестре, а назначение может быть совсем неочевидным из обстановки³¹.

Таким образом, приведенные доводы не без доли условности позволяют выделить следующие особенности публичного сервитута: 1) основания его возникновения — административный акт органов исполнительной власти; 2) бессрочность действия; 3) необязательность наличия права собственности у бенефициара сервитута на объект недвижимости; 4) содержание сервитута не формирует права пользования чужой обремененной недвижимостью в интересе бенефициара сервитута как частного лица (*utilis esse*) — назначение публичного сервитута в общественной пользе; 5) основания возникновения административного сервитута устанавливаются публичным (преимущественно административным), а не гражданским законодательством.

В связи с тем, что в российском законодательстве до настоящего времени не реализованы предусмотренные программными документами реформы масштабные новеллы в части вещно-правового регулирования, без существенных изменений осталось и регулирование сервитутов в гражданском

²⁸ Code civile. Annotato con la Giurisprudenz. Milano, 2012. P. 852.

²⁹ Ibid. P. 854.

³⁰ См.: *Wieling H. Sachenrecht*. Heidelberg, 2005. S. 67.

³¹ *Kurzkommentar zum ABGB*. S. 512.

праве. К сожалению, это несколько не повлияло на усиление регламентации публичных сервитутов в природоресурсном и градостроительном законодательстве.

В российском законодательстве уже есть примеры регламентации особых конструкций, которые вопреки их легальной дефиниции имеют весьма отдаленное отношение к частным и публичным сервитутам³² и могут быть установлены в действительности в интересах неопределенного круга лиц под предлогом обеспечения эксплуатации спортивных объектов. Однако цели их установления несколько не соответствуют функциональному назначению публичных сервитутов, определенному в п. 2 ст. 23 Земельного кодекса России (далее — ЗК РФ), что мешает формально отнести их к публичным сервитутам (поименованные законы прямо говорят об интересах лиц, в чьих интересах устанавливается соответствующий сервитут). При этом срок действия таких спортивных сервитутов (не говоря уже о чрезмерном умалении ими принципов неприкосновенности частной собственности) намного превышает сроки упомянутых культурно-зрительных мероприятий, в сущности, интересных лишь отдельным увлеченным категориям народонаселения. Ажиотаж, вызванный их проведением, совсем не отвечает целям всемерного уважения, соблюдения и защиты гражданских прав большинства населения, а сам объем предпосланных такими спортивными сервитутами ограничений носит ярко выраженный дискриминационный характер, ведущий к принудительному отказу и лишению частной собственности.

В целом правовое регулирование публичных сервитутов в российском праве несовершенно не только с точки зрения корректности терминологии, но и с позиций содержания: внятно не определены ни порядок и основания принятия решения об установлении публичного сервитута, ни сам компетентный орган исполнительной власти, полномочный на принятие соответствующего решения. При этом в аспекте корректности терминологии и расширения объема понятия сервитута следует сразу оговориться, что налагаемые публичным сервитутом ограничения едва ли характерны для правовой конструкции сервитута. Права сервитуария предоставляют лишь право ограниченного пользования чужим земельным участком, т.е. их установление должно быть наименее обременительным для правообладателей земельных участков, что, например, при строительстве и реконструкции объектов капитального строительства вряд ли принципиально возможно.

³² Напр., ст. 15² Федерального закона от 1.12. 2007 № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Параолимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; ст. 32 Федерального закона от 7.06. 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» // СПС Гарант.

Следует обратить внимание и на текущую российскую законопроектную работу. В частности, законопроект № 187920-7 «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в части упрощения строительства, реконструкции, капитального ремонта и (или) эксплуатации линейных объектов» предлагает целый комплекс мер, направленных на уточнение оснований и порядка установления публичных сервитутов: применение к публичным сервитутам не гражданского, а земельного законодательства; уточнение перечня случаев, когда допускается установление публичных сервитутов и оснований отказа в их установлении; перечень компетентных органов государственной власти, принимающих решение об установлении публичного сервитута, и определение организаций, которые вправе обратиться с ходатайством об установлении публичного сервитута; возможность установления публичного сервитута независимо от формы собственности на земельный участок; возможность судебного обжалования решения об установлении публичного сервитута; плата за публичный сервитут и перечень убытков, которые не покрываются установленной платой за сервитут с возможностью судебного обжалования установленного размера платы за публичный сервитут; права и обязанности обладателя публичного сервитута; перечень оснований, по которым правообладатель обремененного объекта недвижимости публичным сервитутом будет вправе требовать его прекращения. Уместность и обоснованность законодательных новелл аргументирована в пояснительной записке к законопроекту тем, что «значительную часть линейных объектов (кроме автомобильных и железных дорог) можно разместить на земельном участке, не прерывая текущую хозяйственную деятельность на нем», в связи с чем не усматривается необходимости образования новых земельных участков и (или) прекращения права на них у прежних правообладателей — «достаточно установить ограничение прав, позволяющее установить линейный объект».

С содержательной точки зрения законопроект № 187920-7 реализует существенные ограничения права частной собственности в публичных интересах, во многом допуская дисбаланс в отношениях и интересах обладателя публичного сервитута и правообладателя обремененной и подчиненной недвижимости как субъекта гражданского права — участника гражданских правоотношений. Это еще более усиливается использованием правового режима особых охранных зон, распространяющего действие по воле публичной власти потенциально на любые земельные участки, обнимаемыми такими зонами.

Нельзя не видеть, что по существу и последствиям установление публичных сервитутов в целях развития инженерной и коммунальной инфраструктуры представляет собой механизм изъятия земельных участков из частной

собственности, когда значимость публичных интересов в условиях действия конституционного принципа неприкосновенности и равенства форм собственности не может вести к умалению или игнорированию прав и интересов частного собственника. Во многом законопроект увеличивает удельный вес публичной собственности в сравнении с уже сложившимся регулированием земельных сервитутов в российском праве (ст. 23 ЗК РФ), допуская, в частности, установление публичных сервитутов для складирования строительных материалов и временных вспомогательных сооружений объектов транспортной инфраструктуры федерального и регионального значения, для устройства пересечения и примыканий автомобильных и железнодорожных магистралей и путей или проведения инженерных изысканий только в целях подготовки документации будущих линейных объектов.

В свете уже отмеченной разбалансировки частных и публичных интересов следует обратить внимание, что нормами законопроекта предусмотрено, что связанные с установлением публичного сервитута ограничения, могущие привести к невозможности использования обремененного земельного участка и возведенных на нем объектов недвижимости, не могут рассматриваться как основание, препятствующее установлению публичного сервитута. Предусмотренная законопроектом норма о выкупе обременяемого земельного участка в таком случае не предусматривает возмещения собственнику убытков (как это установлено нормами ЗК РФ при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд). При этом сам выкуп обремененного публичным сервитутом земельного участка может быть реализован только если невозможность использования земельного участка не была выявлена компетентным органом на этапе принятия решения об установлении публичного сервитута и, соответственно, собственник не считается вправе требовать прекращения публичного сервитута. Установленная законопроектом плата за публичный сервитут не компенсирует в полной мере причиненных собственнику земельного участка убытков установлением публичного сервитута, поскольку ею не покрываются возможные убытки собственника, связанные с ухудшением качества земли, невозможностью исполнения собственником обязательств перед его контрагентами. По мнению авторов законопроекта, это может быть реализовано особым обращением собственника к обладателю публичного сервитута, порядок заявления и сроки рассмотрения которого однако не предусмотрены.

Необходимо критически оценить закрепленную в законопроекте возможность частных лиц обращаться с ходатайствами об установлении сервитутов в органы власти: цели деятельности субъектов гражданского права едва ли согласуются с целями установления публичных сервитутов (обеспечение интересов государства, местного самоуправления или местного населения).

При игнорировании этого обстоятельства заинтересованные и бенефициары публичных сервитутов при их помощи будут реализовывать собственные и не всегда добросовестные потребности.



Библиография

- Билимович А.В. К вопросу об упразднении сервитутов. Киев: Типография Императорского Университета, 1911. 63 с.
- Горонович И. Исследование о сервитутах // Журнал гражданского и уголовного права. 1883. Кн. 7–8. С. 5–48.
- Гусаков А. К вопросу о теории сервитутного права // Журнал гражданского и уголовного права. 1884. № 8. С. 31–62.
- Карпетов А.Г. Экономический анализ права. М.: Статут, 2016. 527 с.
- Bar C. *Gemeineuropäisches Sachenrecht*. München: Beck, 2015. Bd. 1. 859 S.
- Hausner G. *Dienstbarkeiten bei Zerstörung von Bausubstanz*. München: Gerhard Johannes Hausner, 2003. 161 S.
- Huber J. *Abhandlung vom Recht der Dienstbarkeiten für praktische Rechtsgelehrte*. Augsburg: Bäumer, 1827. 389 S.
- Kostkiewicz J., Nobel P., Schwander I., Wolf S. *Schweizerisches Zivilgesetzbuch. Kommentar*. Zürich: Orell Verlag, 2011. 926 S.
- Kurzkommentar zum ABGB / herausg. H. Koziol, P. Bydlinski, R. Bollenberger. Wien: Verlag Österreich, 2017. 2546 S.
- Malaurie P., Aynes L. *Les biens*. Paris: Defrénois, 2007. 397 p.
- Möller C. *Die Servituten. Entwicklungsgeschichte, Funktion und Struktur der grundstückvermittelten Privatrechtsverhältnisse im römischen Recht. Mit einem Ausblick auf die Rezeptionsgeschichte und das BGB*. Göttingen: Wallstein Verlag, 2010. 446 S.
- Schönemann O. *Die Servituten. Eine Civilistische Abhandlung*. Leipzig: Verlag von Ambrosius Barth, 1866. 195 S.
- Tanguy Y. *Servitudes en réseaux et propriété fluide, in la propriété, un droit inviolable et sacré*. Paris: Presses universitaires de France, 1988. 202 p.
- Trube C.M. *Sicherungsdienstbarkeit und sichernde Dienstbarkeit*. Frankfurt: Verlag von Peter Lang, 2001. 166 S.
- Westermann H., Westermann K., Gursky K., Eickmann D. *Sachenrecht*. Heidelberg: C.F. Müller, 2011. 1079 S.

Private and Public Easements in Russian and Foreign Law



Sergey A. Sinitsyn

Leading Researcher, Department of Civil Law and Process, Institute of Legislation and Comparative Law under the Government of the Russian Federation, Doctor of Juridical Sciences. Address: 34 Bolshaya Chermushkinskaya Str., Moscow 117218, Russian Federation. E-mail: SynSS@mail.ru, civil@izak.ru



Abstract

The development of property relations involves improving the legal regulation of real estate turnover and the forms land-use. Historically, the legal regulation of easements, the resolution of disputes and the search for a balance between the interests of the owner and the servitor, on the one hand, and the accumulation, generalization and development of scientific ideas about the specifics and place of servitudes in a system of limited property rights, on the other hand, have traditionally been the most controversial issues of corporate law in terms of the development of legislation, law enforcement and doctrine. Legal regulation of easements as a kind of limited property rights reveals the specifics of the formation and content of a specific national system of law. The perception of easements as both private and public law is observed not only in Russian, but also in foreign law, while the discussion on the validity of such a division remains relevant both in Russian and in foreign law. In Russia, the disappearance of private ownership of land in the context of the ideological struggle of Soviet law with the system and the principles of private law entailed not only oblivion of the sub-sector of property law with its basic institutions, but also the refusal of the legal regulation of the division of things into movable and immovable. Accordingly, for many years, the research into the nature and location of servitudes in the legal system has lost relevance. The need for legal regulation of easements has already emerged in the post-Soviet space in the conditions of the development of market relations, which was originally implemented at the level of departmental regulation (Provisional Guide to Land Use Inventory approved by the Committee on Roshydromet on May 17, 1993). For the first time the concept of “public easement” in modern Russian legislation appeared in the Presidential Decree “On the main provisions of the state program of privatization of state and municipal enterprises in the Russian Federation after July 1, 1994”. And only after the entry into force of the civil and land codes (Article 23 of the Land Code, Article 274 of the Civil Code), there were grounds to talk about the legal delineation of private and public easements. The current state of the development of Russian legislation, the incompleteness of the reform of Russian civil legislation with regard to the modernization of provisions on proprietary rights, the accumulated approaches to law enforcement practice in resolving disputes on the application of easement legislation, raise questions about the improvement of legislative provisions on easements and set new tasks and objectives for future research.



Keywords

limited proprietary rights, easements in private law, easements in public law, rights to immovable property, system of corporeal rights, restrictions on property rights, types of real rights, exercise and protection of proprietary rights.

Citation: Sinityn S.A. (2018) Private and Public Easements in Russian and European Law. *Pravo. Zhurnal Vysshey shkoly ekonomiki*, no 2, pp. 26–45 (in Russian)

DOI: 10.17323/2072-8166.2018.2.26.45



References

- Bar C. (2015) *Gemeineuropäisches Sachenrecht*. Bd.1. München: Beck. 859 p.
- Bilimovich A.V. (1911) *K voprosu ob uprazhnenii servitutov*. [On Eliminating Servitudes]. Kiev: University, 63 p. (in Russian)
- Goronovich I. (1883) Issledovanie o servitutakh [Study in Servitudes] *Zhurnal grazhdanskogo i ugovnogo prava*, no 7–8, pp. 5–48.

- Gusakov A. (1884) K voprosu o teorii servitutnogo prava [On the theory of servitude]. *Zhurnal grazhdanskogo i ugovnogo prava*, no 8, pp. 31–62.
- Hausner G. (2003) *Dienstbarkeiten bei Zerstörung von Bausubstanz*. München: Gerhard Johannes Hausner, 161 S.
- Huber J.J. (1827) *Abhandlung vom Recht der Dienstbarkeiten für praktische Rechtsgelehrte*. Augsburg: Bäumer, 389 S.
- Karapetov A.G. (2016) *Ekonomicheskij analiz prava* [Economic analysis of law]. Moscow: Statut, 527 p.
- Kostkiewicz J.K., Nobel P., Scwander I., Wolf S. (2011) *Schweizerisches Zivilgesetzbuch*. Kommentar. Zürich: Orellfüssli Verlag AG, 1926 S.
- Koziol H., Bydlinski P., Bollenberger R. (2017) *Kurzkomentar zum ABGB*. Wien: Verlag Österreich, 254 S.
- Malaurie P., Aynes L. (2007) *Les biens*. Paris: Defrénois, 397 p.
- Möller C. (2010) *Die Servituten. Entwicklungsgeschichte, Funktion und Struktur der grundstückvermittelten Privatrechtsverhältnisse im römischen Recht. Mit einem Ausblick auf die Rezeptionsgeschichte und das BGB*. Göttingen: Wallstein Verlag, 446 p.
- Schönemann O. (1866) *Die Servituten. Eine Civilistische Abhandlung*. Leipzig: Verlag von Johaun Ambrosius Barth, 195 p.
- Tanguy Y. (1988) *Servitudes en réseaux et propriété fluide, in la propriété, un droit inviolable et sacré*. Paris: Presses universitaires de France, 202 p.
- Trube C.M. (2001) *Sicherungsdienstbarkeit und sichernde Dienstbarkeit*. Frankfurt: Verlag von Peter Lang, 166 p.
- Westermann H., Westermann H.P., Gursky K.H., Eickmann D. (2011) *Sachenrecht*. Heidelberg: C.F. Müller, 1079 p.