
ПРАВОПРИМЕНЕНИЕ В ЧАСТНОМ ПРАВЕ

THE LAW ENFORCEMENT IN PRIVATE LAW

УДК 347.26

DOI 10.52468/2542-1514.2024.8(3).152-161



СЕРВИТУТЫ: ПРАВОПРИМЕНЕНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

Л.В. Щенникова

Кубанский государственный университет, г. Краснодар, Россия

Информация о статье

Дата поступления –

27 августа 2023 г.

Дата принятия в печать –

20 июня 2024 г.

Дата онлайн-размещения –

20 сентября 2024 г.

Ключевые слова

Право собственности, вещное право, ограниченные вещные права, сервитуты, потребности граждан в рекреации

Анализируется судебная практика по делам о сервитутах в свете реализации социальной задачи гражданско-правового регулирования по удовлетворению рекреационных (восстановления здоровья и трудоспособности) потребностей граждан. Констатируется ее эффективность с позиций социальных задач правосудия. На основе изучения зарубежной цивилистической доктрины выявляются современные проблемы науки, в том числе экономический аспект сервитутного права, его взаимодействие с другими вещными правами, содержание учредительного акта, возможностей применения самозащиты и др. Аргументируется вывод о перспективности идеи внедрения в гражданское законодательство новой разновидности сервитутов, направленных на сохранение ландшафта, экосистем, биоразнообразия и удовлетворение рекреационных потребностей граждан.

EASEMENTS: LAW ENFORCEMENT AND PROSPECTS OF CIVIL LAW REGULATION

Larisa V. Schennikova

Kuban State University, Krasnodar, Russia

Article info

Received –

2023 August 27

Accepted –

2024 June 20

Available online –

2024 September 20

Keywords

Property right, real right, limited real rights, easements, needs of citizens in recreation

The subject of the study is easements as a special and ancient type of rights to other people's land plots.

The article presents a scientific analysis of certain aspects and properties of servitude law through the prism of modern judicial practice and on the basis of conclusions drawn in the research of modern foreign civilists.

The purpose of the article is to show the new possibilities of the well-known civil law structure (easements), including from the point of view of the implementation of the task of increasingly satisfying the needs of citizens, including recreational needs.

General scientific methods were used: analysis, synthesis, induction, deduction, comparison and description, as well as special methods of cognition of legal reality: historical-legal, formal-legal, comparative-legal, legal modeling.

Scientific results:

1. It is proved that the institutions of property law, including the institution of easements, cannot be indifferent to the social problems of our time, including a great role in meeting the diverse needs of citizens, including recreational.

2. It is established that modern judicial practice in cases of easements, proving the effectiveness of justice, actually protects public interests, preventing the formal legal use of the design of easements, detracting from the task of more and more fully satisfying the needs of people in active recreation and recovery.

3. It is emphasized that foreign civil law is actively searching for new models of property law regulation, offering their use taking into account the social tasks of civil law regulation. Attention is drawn to the fundamental conclusions of civilists related to the methodology of assessing real estate burdened with an easement, the separation of easements with other limited property rights, the improvement of forms of protection of this right.

4. The construction of an environmental easement aimed at preserving the landscape, biodiversity, ecosystems and new opportunities for public admission of citizens to private lands for recreation and active recreation is proposed as promising for the introduction into Russian civil legislation.

1. Введение

В классической системе ограниченных вещных прав сервитуты всегда занимали значимые позиции, представляя собой древнейшую разновидность прав на чужие земельные участки. Они по-разному могли называться, иногда даже исчезали из содержания вещно-правового регулирования кодифицированных законов, но неизменно возрождались как символ новой жизни в изменившихся экономических реалиях. Что касается цивилистической науки, то дореволюционные цивилисты оставили нам в наследство классическую теорию ограниченных вещных прав, включая теоретические положения о сервитутах [1–6]. При этом гражданское законодательство того периода не отличалось глубиной проработки данного гражданско-правового института, что с сожалением и констатировали ученые [7].

Советский период российской истории, ознаменовавшийся исчезновением права частной собственности, оказался неблагоприятным для развития сервитутного права. Да и возрождение именно сервитутов на уровне нового Гражданского кодекса (далее – ГК) РФ стало пробуксовывать. Мы помним, что гл. 17 ГК РФ, посвященная праву собственности и другим вещным правам на земельные участки, вступила в силу не сразу. Вот почему новая история судебного правоприменения норм о сервитутах в нашей стране не насчитывает и трех десятков лет. Суды столкнулись с многочисленными трудностями при рассмотрении и разрешении гражданских дел, связанных с установлением сервитутов, о чем ярко свидетельствует Обзор судебной практики об установлении сервитута на земельный участок, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 26 апреля 2017 г.¹

Не осталась в стороне от проблем судебного применения норм института сервитутного права и современная цивилистическая наука. Здесь следует обратить внимание на посвященные вещно-правовой тематике труды таких ученых, как Е.А. Суханов [8], В.А. Белов [9], С.А. Сеницын [10], И.А. Емелькина [11], Т.П. Подшивалов [12]. Свой вклад в рассмотре-

ние темы был внесен и автором настоящей публикации [13–16].

Обратиться вновь к практике применения норм о сервитутах автора подтолкнуло решение, вынесенное Арбитражным судом Краснодарского края 26 мая 2023 г. по делу № А32-13784/2020². Оно имело резонанс и большую общественную значимость, поскольку затронуло интересы жителей не только Краснодарского края, но и всей России. Общественный интерес оказался в данном деле очевиден, поскольку притязание на установление сервитутов касалось земель всеми любимого в Краснодарском крае парка «Краснодар», построенного на средства предпринимателя Сергея Галицкого. Подчеркну, что сегодня Краснодарский край известен всей России не только своими курортами, но и этим уникальным местом отдыха.

Целью исследования является обозначение возможностей усовершенствования гражданско-правового регулирования сервитутов для удовлетворения потребностей людей в рекреации (восстановлении сил и укреплении здоровья), включая решение проблемы сохранения природных ресурсов, их преумножения и эффективного использования. Для реализации этой цели будет, во-первых, дан анализ вышеназванного ставшего резонансным решения Арбитражного суда Краснодарского края. Во-вторых, сделан обзор зарубежной цивилистической литературы на предмет перспектив развития сервитутного права, включая его возможности для решения задач рекреационно-экологического характера.

2. Как судебная практика по делам о сервитутах в России обеспечивает общественные потребности в рекреации?

Реализация социальных задач гражданско-правового регулирования невозможна без эффективного правосудия. Таким образом, одна из важных потребностей граждан, состоящая в восстановлении здоровья и трудоспособности (*recreatia*), не может быть удовлетворена без объединения усилий законодателя с судебной системой, осуществляющей правосудие в Российской Федерации.

¹ Бюллетень Верховного Суда РФ. 2017. № 11.

² URL: <https://kad.arbitr.ru/Card/08978386-aeef-4bae-b061-9116959c3a18> (дата обращения: 24.08.2023).

На создание условий, обеспечивающих рекреационные потребности, направлены также усилия практически всех государственных органов и общественных организаций. Немаловажная роль здесь отводится и российским предпринимателям, реализующим значимые социальные проекты посредством благотворительной деятельности. Одним из ярчайших примеров благотворительности в рекреационных целях является созданный на средства предпринимателя Сергея Галицкого парк в г. Краснодаре (парк «Краснодар»). На его создание было потрачено 4 млрд руб., и эта сумма постоянно растет с учетом значительных расходов на сохранение и развитие благоустроенных земель. В парке высажено около 2,5 тыс. вечнозеленых деревьев, включая их субтропические разновидности. На территории парка, посещение которого для граждан является бесплатным, построено множество фонтанов, водоемов с рыбами, озелененных террас, лабиринтов с зеркальными клумбами и цветущими камелиями. Созданный рекреационный объект невероятно популярен. Текущим обслуживанием и обеспечением жизнедеятельности парка занимается специально созданное ООО «Инвестстрой».

Перейдем непосредственно к судебному иску, который был подан в Арбитражный суд Краснодарского края об установлении сервитутов на земельные участки с расположенными на них уникальными и требующими особой охраны и ухода зелеными насаждениями. В исковом заявлении было обозначено порядка 70 земельных участков с конкретными координатами и определенной длиной линий в метрах. Истцом выступил Центральный банк РФ, являющийся не только организацией, призванной обеспечивать устойчивое развитие и укрепление банковской системы, но и собственником линейных сетей электроснабжения и дождевой канализации, находящихся на земельных участках, входящих в комплекс территории городского парка. Центральный банк РФ потребовал принудительного установления права ограниченного пользования указанными земельными участками посредством заключения с ответчиком (ООО «Инвестстрой») трех соглашений об установлении сервитута. Истец обосновал требование об установлении права беспрепятственного доступа к рекреационным объектам недвижимости необходимостью проведения работ по ремонту и обслуживанию принадлежащих ему линейных объектов.

К рассмотрению дела был привлечен эксперт ФБУ «Краснодарская лаборатория судебной экспер-

тизы Министерства Юстиции Российской Федерации» Е.В. Шаныгина. Она утвердительно ответила на самый главный вопрос суда, констатируя, что для обеспечения потребностей Банка России на земельные участки необходимо установление сервитутов в границах охранных зон линейных объектов.

Казалось бы, для истца в ходе процесса всё складывалось наилучшим образом. Есть формальный повод, вытекающий из буквы кодифицированного закона (ст. 274 ГК РФ), есть экспертные доказательства. Однако суд не ограничился формальными выводами проведенной экспертизы, указав, что они носят вероятностный характер, являются противоречивыми и необъективными. Суд указал, что эксперт сделал выводы исключительно на основании собственных предположений. Как было установлено в судебном заседании, определить фактическое местоположение сетей на земельных участках в ходе их осмотра не было возможности. Колодцев, требующих обслуживания, на участках также обнаружено не было. Все работы по линейным объектам на участках были завершены. Разрытие грунта до глубины пролегания не планировалось. И самое главное, ответчик никак не препятствовал обслуживанию сетей на участках.

Для вынесения обоснованного решения суд дал обстоятельный анализ действующего законодательства о сервитутах. Исследовав доводы истца, суд установил, что, во-первых, в представленных проектах соглашений об установлении сервитутов не содержится конкретный перечень работ и мероприятий, которые необходимо проводить истцу с целью обслуживания и ремонта линейных объектов. Во-вторых, сети истца расположены под землей (энергоснабжения на глубине более 1 м, канализации – на глубине более 1,5 м), поэтому не могут рассматриваться как наземный объект, требующий постоянного обслуживания. В-третьих, земельные участки не огорожены, являются территорией общего пользования (парковой зоной), где уложено мощение, газон, расположены древесно-кустарниковые насаждения, малые архитектурные формы, иные элементы благоустройства. С учетом данных аргументов все виды работ, указанные в исковом заявлении, могут быть свободно выполнены истцом без установления сервитутов на земельные участки. В итоге, Арбитражный суд Краснодарского края, исследовав всесторонне, полно и объективно все доказательства (ст. 71 Арбитражного процессуального кодекса РФ) и оценив их по своему внутреннему убеждению, в предъявленном иске Центральному банку РФ отка-

зал. В решении было подчеркнуто, что установление сервитутов на спорных земельных участках охранных зон не является единственным способом обеспечения основных потребностей истца как собственника линейных объектов недвижимости, так как существует иной порядок урегулирования спорных правоотношений без оформления сервитутов. Кроме того, было указано, что требования истца носят существенно обременительный для ответчика характер, поскольку нет необходимости предоставления ему постоянного доступа (присутствия) к спорным земельным участкам в охранных зонах.

Отказав собственнику линейных объектов в установлении сервитутов на земельные участки парковой зоны в городе, Арбитражный суд Краснодарского края, как представляется, защитил общественные интересы, связанные с удовлетворением потребностей в рекреации жителей Краснодарского края. Однако возникает вопрос: возможно ли обнаружить конструктивную роль конструкции сервитутов как гражданско-правового средства для сохранения природных ресурсов и обеспечения рекреационных потребностей населения? Ответ на этот вопрос попытаемся найти в обзоре зарубежной цивилистической литературы последних лет.

3. Зарубежная цивилистическая мысль о проблемах сервитутного права

Погружение в проблему закономерностей гражданско-правового регулирования сервитутов требует, с нашей точки зрения, анализа зарубежной цивилистической доктрины, исследующей такое ограниченное вещное право, как сервитут. С этой целью были отобраны десять публикаций, появившихся в последние годы.

Ученых из Чешской республики [17] и Республики Словения [18] интересует проблема оценки недвижимости, обремененной сервитутом. В своих публикациях авторы удачно объединяют юридический и экономический анализ проблемы. Они считают, что экономика сервитутов необходима для понимания юридической природы сервитутного права. В объектах недвижимости они призывают видеть не просто вещи (физические объекты), а интересы участников гражданского оборота, которые в них фокусируются. При оценке предлагается определять величину воздействия сервитута на конкретную недвижимость. Соответственно, делается вывод, что сервитут может как уменьшать ее стоимость, так и увеличивать или вовсе не оказывать никакого влияния. И здесь важно изучать конкретную ситуацию и давать ей оценку на индивидуальной основе. Инте-

ресно, что рыночную стоимость сервитута как объекта оценки определить сложно и даже невозможно, поскольку рынка сервитутов не существует. Поэтому здесь проводят имитацию обычной коммерческой торговли, при этом учитывая целую совокупность факторов, включая воздействие сервитутов на наиболее рациональное использование земли. Авторами была предложена матрица снижения стоимости земли, обремененной сервитутом, которую рекомендовано использовать как один из методов экономического анализа. Думается, что экономический аспект сервитутного права может быть интересен для российской цивилистической науки, поскольку познание правовой формы невозможно без видения экономических процессов, которые за ней скрываются.

Ученые из Турции также считают проблемы сервитутного права актуальными для современной цивилистики. Так, Гюлен Синет Тек в своей публикации, посвященной связи сервитутного права с обременениями недвижимости [19], подчеркивает особую роль сервитутов в турецком гражданском праве. Эти ограниченные вещные права, возникающие на основе учредительного договора, рассуждает автор, обеспечивают прямое господство над вещью и снабжены защитой от «всего мира». Статья 779 ГК Турции определяет сервитут как ограниченное вещное право, возлагающее на собственника обремененной недвижимой вещи бремя неиспользования некоторых полномочий, предусмотренных правом собственности, или несение бремени выгодоприобретателя по использованию обремененной недвижимой вещи определенным образом. Содержится в ГК Турции и определение обременения недвижимости. В соответствии со ст. 839 ГК Турции под ним понимается ограниченное вещное право, которое возлагает на собственника недвижимой вещи обязанность дать или сделать что-либо другому лицу, в отношении которого установлена такая обязанность. Проблематику соотношения различных видов ограниченных вещных прав цивилистика Турции считает особо значимой, в том числе имеет научное значение размежевание сервитутного права и обременения недвижимости. Для иллюстрации важности вопроса исследователь приводит конкретные примеры из судебной практики [19, р. 231–233]. Думается, что вопросы взаимодействия различных видов ограниченных вещных прав актуальны и для российской цивилистики, особенно в настоящее время, когда новая их система только складывается и должна получить адекватное закрепление в кодифициро-

ванном гражданском законодательстве Российской Федерации.

Исследовательский интерес представляет взгляд практикующих юристов из Нидерландов на сервитутное право в этой стране³. В своей публикации авторы обращают особое внимание на содержание учредительного акта об установлении сервитута. Именно в этом документе определяется содержание сервитута, а также способы осуществления вытекающих из него прав. Работа над этим документом считается особо значимой, поскольку создает важные правила взаимодействия собственников. Вариантов подходов к содержанию учредительного акта предлагается четыре: 1) собственник служебной земли должен признать, что собственник господствующей приобретает возможность ее использования определенным образом; 2) содержание сервитута связывается с обязанностью собственника служебной земли воздерживаться от совершения определенных действий; 3) собственник служебной земли выражает согласие на использование соседом своей земли не в соответствии с установленными нормативно общими правилами; 4) собственник служебной земли отказывается от прав, которыми мог бы воспользоваться на основании норм ГК. И хотя по общему правилу собственник служебной земли не может принуждаться к совершению действий в пользу собственника господствующей земли, в учредительном акте может быть предусмотрена дополнительная обязанность по размещению построек или проведению работ, необходимых для того, чтобы обладатель сервитутного права мог полноценно осуществлять свои правомочия. В действующем гражданском законодательстве Российской Федерации договор об установлении сервитута пока не получил надлежащего закрепления. Вот почему представляется плодотворным использование зарубежного опыта его регламентации.

Исследователи из Приштинского университета (Косово) Кастриоте Влана и Хайредин Кучи в своей публикации обращают внимание на проблемы защиты сервитутного права, в том числе на возможность его субъектов в спорных ситуациях прибегнуть к самозащите. Хотя возможность самозащиты сервитутов прямо в гражданском законодательстве Косова не предусмотрена, рассуждают авторы, ее допустимо применить по аналогии и не в очень сложных спорах. Для применения самозащиты сервитута

необходимо соблюдать по крайней мере три условия: 1) у обладателя права должен быть прямой риск, т. е. он будет защищать свое право непосредственно в момент нарушения; 2) самозащита должна быть необходимой, когда собственник служебного участка реально препятствует пользованию; 3) самозащита должна соответствовать обстоятельствам риска [20, р. 323]. Иначе говоря, применение силы должно быть соразмерно обстоятельствам, в которых произошло нарушение.

При защите сервитутного права в судебном порядке в Косове используются два вида исков [20, р. 324–325]. Первый – это иск о запрете нарушения пользования. Вторым возможным иском – это иск об установлении сервитута. Подводя итоги, авторы констатируют, что сервитут как вещное право требует к себе «уважения», а значит, должен быть эффективно защищен от всевозможных противоправных действий. Думается, что проблема защиты сервитутного права и его возможных форм является актуальной и для российского гражданского права и судебного правоприменения.

Мартин Диксон, представляющий юридический факультет Кембриджского университета, на примере конкретного судебного спора показал возможности распространения конструкции сервитута на отношения, казалось бы, совершенно иной природы [21]. Речь шла о сервитутах для рекреационных целей, когда весь смысл сервитута заключался в рекреации. Так, Верховный суд Великобритании в деле *Regence Villas Title Ltd* против *Diamond Resorts* признал серией сервитутов права, возникшие из договора об использовании развлекательных объектов: поля для гольфа, бассейна, сауны, теннисного корта, тренажерного зала, лужайки для крокета, садов и др. Установление этих сервитутов, по сути, лишало владельцев загородного клуба (комплекса для отдыха в Брумском лесу) смысла в наличии права собственности, поскольку использование находящихся на земле объектов было не сопутствующим обычному использованию, а основной целью обладания. Таким образом, признание судебной инстанцией имущественных прав в качестве сервитутных привело к утрате смысла в праве собственности. Вот почему обнаружили и противники такого подхода. Например, лорд Карнват заявил, что признанные сервитутом отношения «слишком далеки от основной природы сервитута». Думается, что не случайно

³ Limited real rights are property rights with real effect derived from a right of ownership of a movable or immovable thing //

Dutch Civil Law. URL: <http://www.dutchcivillaw.com/content/dutchcivillaw022.htm> (дата обращения: 26.08.2023).

Мартин Диксон назвал свою публикацию «Игрой с сервитутами». По его мнению, для признания в перспективе такого рода рекреационных сервитутов есть веские политические причины, состоящие в поддержке идеи центральной роли спорта и отдыха в жизни современных людей.

Исследованием вопросов сервитутного права занимаются и ученые из Демократической Республики Конго. Кристиан Баджима Вахельве, Стелла Яв Самб и Лукумвена Нсенда на примере г. Лубумбаши подняли проблему нарушения законодательства о сервитутах в этом центральноафриканском государстве [22]. Ее суть заключается в государственно-частном конфликте, связанном с вынужденной торговлей бедным населением за пределами официальных рынков. Развитие такого рода неофициальной торговли делает город непригодным для жизни. Городу важно возвращать социально ориентированный облик с зонами отдыха, творчества, игровыми и спортивными площадками. Одновременно неконтролируемый демографический рост и безработица вынуждают население всё активнее вести торговлю на улицах города. Преодоление конфликта – вопрос сложный, но требующий своего безотлагательного разрешения. Улицам и площадям города важно вернуть первоначальный облик, заявляют авторы публикации, а для этого необходимо добиваться неукоснительного соблюдения действующего законодательства о публичных сервитутах. И опять гражданско-правовая конструкция сервитутов находит непосредственный выход на социально важные проблемы благополучия населения, экологии, охраны окружающей среды и удовлетворения потребностей населения в рекреации.

Обращает на себя внимание анализ судебной практики по делам о сервитутах в западном штате США Колорадо, проведенный Натаном Осборном [23]. Помимо обычных или явных (ярко выраженных) сервитутов законодательство этого штата предусматривает возможность существования сервитутов подразумеваемых, которые не нужно оформлять письменно и фиксировать в публичных реестрах. Эти сервитуты основываются на поведении участников отношений, включая и предшествующих обладателей. Для признания сервитута подразумеваемым Верховный суд Колорадо исходит из трех необходимых условий: открытого и общеизвестного использования чужой земли (1) продолжительностью в 18 лет (2) в отсутствии очевидного разрешения (3). Иллюстрацией применения последнего

условия явилось дело Маралекса против Чемберлена. Маралекс был арендатором по договору аренды нефти и газа. Для доступа к скважинам арендатор использовал две дороги, расположенные на прилегающей территории. Когда между Маралексом и владельцем соседней недвижимости возникли разногласия, первый обратился с иском в суд о предоставлении сервитута. Апелляционный суд Колорадо постановил, что Маралекс не имеет права на подразумеваемый сервитут, поскольку использование недвижимости имело разрешительный характер. Владельцам соседнего участка были выданы ключи от ворот.

При всем своеобразии американской судебной практики, основанной на прецедентном праве, знакомство с ней представляет научный интерес. В частности, это касается построения более развернутой классификации сервитутов.

4. Перспективы конструкции сервитута для сохранения ландшафта, природы, экосистем и удовлетворения потребностей людей в отдыхе на свежем воздухе

Мы начали свой разговор о проблемах сервитутного права с анализа конкретного судебного дела, в рамках которого была предпринята попытка установления сервитута на землях, где созданы все условия для отдыха людей. На эти земли, предназначенные для отдыха и активного использования людьми, в благоустройство которых были вложены огромные деньги, собственник линейных объектов захотел установить право беспрепятственного прохода и проезда. Для данного конкретного случая сервитут оказался конструкцией, не подходящей и даже вредной для охраны природы и удовлетворения потребностей граждан в рекреации.

Однако возникает вопрос: а возможна ли позитивная роль сервитутов в сохранении природы, ландшафтов, экосистем, биоразнообразия и создания условий для отдыха людей на свежем воздухе?

Изучение зарубежной гражданско-правовой литературы и законодательства свидетельствует о том, что такие перспективные возможности у сервитутов есть, и они достаточно эффективно используются законодателями в странах мира.

Примером тому являются США, где Закон о едином сервитуте охраны (*UCEA*) был принят в 1981 г. Цель введения сервитутов охраны – улучшение управления объектами недвижимости с извлечением максимальной выгоды для сохранения природы и экосистем, в частности, сохранения живот-

ных в естественной среде обитания. Именно благодаря сервитутам в США не была потеряна из среды обитания восточная гремучая змея, черношапочный сурок, калифорнийская тигровая саламандра. В общей сложности в частных лесах было сохранено более 5600 видов животных, находящихся под угрозой исчезновения. Охранные сервитуты используются также для сохранения открытого пространства, предоставления возможностей для общественного образования и отдыха. По своей правовой сути данные сервитуты представляют собой юридические соглашения, подлежащие обязательной регистрации, по которым землевладельцы добровольно отказываются от определенных прав по использованию и развитию своей собственности и передают эти права владельцу сервитута [24]. Последний, как владелец траста, может быть квалифицированной некоммерческой организацией или правительствующим учреждением, на которое возложены полномочия поддерживать природоохранную ценность недвижимости, находящейся под этим сервитутом. Таким образом, на сегодняшний день природоохранные сервитуты нацелены главным образом на установление негативных ограничений для землевладельцев в общественных интересах. Однако в цивилистической литературе, в частности Сарой А. Браун, Робинотом М. Ротманом, Майклом А. Пауэллом, Соней Вильгельм Станис, аргументируется необходимость включения в содержание сервитутного права, помимо запретов и ограничений, позитивных оговорок [25]. Ученые доказывают, что чрезмерное использование негативных положений и ограничений хотя и упрощает правоприменение, но снижает эффективность управления ресурсами. На землевладельца, недвижимость которого обременена сервитутом, доказывают ученые, необходимо возлагать и позитивные обязательства, в частности, по применению определенных методов хозяйствования, которые важны для сохранения ценности заповедных земель. В качестве позитивной обязанности собственнику может быть вменено заниматься определенными видами деятельности, отсутствие которых представляет угрозу экологии объекта.

Поскольку заключение соглашений о сервитутах является добровольным, законодательное регулирование, считают авторы, должно стимулировать землевладельцев к установлению сервитутов. Причем не только сервитутов ограничительного характера, но и с включением позитивных обязательств.

Сервитуты, направленные на сохранение и восстановление природы на частных землях, их использование для публичного доступа и отдыха граждан рассматриваются сегодня в мире как одна из перспективнейших их разновидностей. Думается, что идея природоохранных сервитутов является плодотворной и для науки российского гражданского права, с тем чтобы увидеть их перспективные возможности для использования в модернизированном гражданском законодательстве нашей страны.

5. Выводы

Институты вещного права, включая институт сервитутов, не могут быть безразличны к социальным проблемам современности. Велика их роль в деле удовлетворения разнообразных потребностей граждан, включая рекреационные. Современная судебно-арбитражная практика по делам о сервитутах, доказывая эффективность правосудия, на деле защищает общественные интересы, не допуская формально-юридического использования конструкции сервитутов.

Зарубежная цивилистика также находится в активном поиске новых моделей вещно-правового регулирования с учетом социальной функции гражданского права. Ученые разрабатывают вопросы экономики сервитутного права, углубляясь в проблемы оценки недвижимости, обремененной сервитутом. В центре внимания многих публикаций находится вопрос размежевания сервитутов с иными видами ограниченных вещных прав. Идет активная разработка вопросов содержания учредительного акта об установлении сервитута, с тем чтобы был достигнут необходимый баланс интересов собственников служебной и господствующей недвижимости.

Однако из многих направлений научных разработок самым значимым, по мнению автора, является поиск возможностей гражданско-правового регулирования сервитутов для наиболее полного удовлетворения рекреационных потребностей людей, предполагающих сохранение ландшафтов, биоразнообразия, экосистем и публичный допуск граждан на частные территории с целью активного отдыха. Именно такие возможности открываются с помощью новой разновидности сервитутов, получивших название природоохранных или сервитутов сохранения. Опыт их регламентации и практики применения, считает автор, может быть плодотворно использован в России.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Анненков К. Н. Система русского гражданского права / К. Н. Анненков. – СПб. : Тип. М. М. Стасюлевича, 1899. – Т. 1 : Введение и Общая часть. – 672 с.
2. Васьковский Е. В. Учебник гражданского права / Е. В. Васьковский. – СПб. : Изд. юрид. кн. магазина Н. К. Мартынова, 1896. – Вып. II : Вещное право. – 190 с.
3. Мейер Д. И. Русское гражданское право : чтения Д. И. Мейера, изд. по зап. слушателей под ред. А. Вичина. – 3-е изд., испр. сообразно определениям новейшего законодательства. – СПб. : Н. Тиблен, 1864. – VI, 790 с.
4. Синайский В. И. Русское гражданское право / В. И. Синайский. – Киев, 1917. – Вып. 1 : Общая часть. Вещное право. Авторское право. – 568 с.
5. Победоносцев К. П. Курс гражданского права / К. П. Победоносцев. – М. : Статут, 2002. – Первая часть : Вотчинные права. – 800 с.
6. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права / Г. Ф. Шершеневич. – М. : Статут, 2005. – 461 с.
7. Горонович И. Исследование о сервитутах / И. Горонович. – СПб. : Тип. Правительствующего Сената, 1883. – 108 с.
8. Суханов Е. А. Вещное право : науч.-познават. очерк / Е. А. Суханов. – М. : Статут, 2017. – 560 с.
9. Белов В. А. Очерки вещного права : учеб. пособие для вузов / В. А. Белов. – М. : Юрайт, 2023. – 332 с.
10. Сеницын С. А. Общие положения о вещном праве : сравнит.-правовое исслед. / С. А. Сеницын. – М. : Инфотропик Медиа, 2019. – 276 с.
11. Емелькина И. А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок : моногр. / И. А. Емелькина. – М. : Инфотропик Медиа, 2013. – 416 с.
12. Подшивалов Т. П. Иск о признании вещного права: трудные вопросы теории и практики : моногр. / Т. П. Подшивалов. – М. : Инфотропик Медиа, 2020. – 280 с.
13. Щенникова Л. В. Сервитуты в России: законодательство и судебная практика / Л. В. Щенникова // Законодательство. Право для бизнеса. – 2002. – № 4. – С. 34–40.
14. Щенникова Л. В. Готов ли институт сервитутного права к завершению своей модернизации? / Л. В. Щенникова // Законодательство. – 2019. – № 11. – С. 17–22.
15. Щенникова Л. В. Сервитуты: история и современная судебно-арбитражная практика / Л. В. Щенникова // Вестник Пермского университета. Юридические науки. – 2009. – № 2 (4). – С. 162–168.
16. Щенникова Л. В. Сервитутное право: особенности гражданско-правовой конструкции и практика арбитражного правосудия / Л. В. Щенникова // Арбитражное правосудие в России. – 2007. – № 2. – С. 64–72.
17. Šnajberg O. Valuation of Real Estate with Easement / O. Šnajberg // Procedia Economics and Finance. – 2015. – No. 25. – P. 420–427. – DOI: 10.1016/S2212-5671(15)00753-4.
18. Stopar I. Land valuation in case of easement: The case study in Slovenia / I. Stopar, M. Šubic Kovač // Geodetski Vestnik. – 2016. – Vol. 60, no.4. – P. 685–716. – DOI: 10.15292/geodetski-vestnik.2016.04.685-716.
19. Tek G. S. İrtifak Hakkına Bağlı Taşınmaz Yükü / G. S. Tek // İstanbul Hukuk Mecmuası. – 2019. – Vol. 77, no. 1. – P. 217–239. – DOI: 10.26650/mecmua.2019.77.1.0008.
20. Vlahna K. Protection of the right of real servitude according to local and international legislation and practice / K. Vlahna, H. Kuçi // Revista de Investigaciones Universidad del Quindío. – 2022. – Vol. 34, no. 1. – P. 319–329. – DOI: 10.33975/riuq.vol34n1.1011.
21. Dixon M. Playing A Round With Easements / M. Dixon // The Australian Law Journal. – 2019. – Vol. 93, no. 4. – P. 264–266.
22. Wahelwe C. B. Opportunities of Easement Areas in Lubumbashi, Resolving the Public-Private Conflict / C. B. Wahelwe, S. Yav N'Samb, L. Nsenda // Open Access Library Journal. – 2022. – Vol. 9. – Art. e9032. – DOI: 10.4236/oalib.1109032.
23. Osborn N. G. Implied Easements: The Complicated Cousin of the Express Easement / N. G. Osborn // The Colorado Lawyer. – 2014. – Vol. 43, no. 12 – P. 63–67.
24. Pidot J. Conservation Easement Reform: As Maine Goes Should The Nation Follow? / J. Pidot // Law and Contemporary Problems. – 2011. – Vol. 74, no. 4. – P. 1–27.

25. Brown S. A. Conservation Easements: A Tool for Preserving Wildlife Habitat on Private Lands / S. A. Brown, R. M. Rotman, M. A. Powell, S. A. Wilhelm Stanis // *Wildlife Society Bulletin*. – 2023. – Vol. 47, iss. 2. – Art. e1415. – DOI: 10.1002/wsb.1415.

REFERENCES

1. Annenkov K.N. *System of Russian civil law*. St. Petersburg, M.M. Stasyulevich's Publ., 1899. Vol. 1: Introduction and General part. 672 p. (In Russ.).
2. Vas'kovskii E.V. *Textbook of civil law*. St. Petersburg, N.K. Martynov's Legal Bookstore Publ., 1896. Iss. II: Property law. 190 p. (In Russ.).
3. Meier D.I. *Russian civil law*, Readings by D.I. Meier, published by the notes of listeners, ed. by A. Vitsin, 3rd ed., corrected according to the definitions of the latest legislation. St. Petersburg, N. Tiblen publ., 1864. VI + 790 p. (In Russ.).
4. Sinaiskii V.I. *Russian civil law*. Kyiv, 1917. Iss. 1: The general part. Property law. Copyright. 568 p. (In Russ.).
5. Pobedonostsev K.P. *Course of civil law*. Moscow, Statut Publ., 2002. The first part: Patrimonial rights. 800 p. (In Russ.).
6. Shershenevich G.F. *Textbook of Russian civil law*. Moscow, Statut Publ, 2005. 461 p. (In Russ.).
7. Goronovich I. *Research on easements*. St. Petersburg, Governing Senate Publ., 1883. 108 p. (In Russ.).
8. Sukhanov E.A. *Property law*, Scientific and educational essay. Moscow, Statut Publ., 2017. 560 p. (In Russ.).
9. Belov V. A. *Essays on property law*, Teaching aid for universities. Moscow, Yurait Publ., 2023. 332 p. (In Russ.).
10. Sinitsyn S.A. *General provisions on property law*, Comparative legal research. Moscow, Infotropik Media Publ., 2019. 276 p. (In Russ.).
11. Emel'kina I.A. *The system of limited property rights to a land plot*, Monograph. Moscow, Infotropik Media Publ., 2013. 416 p. (In Russ.).
12. Podshivalov T.P. *Claim for recognition of property rights: difficult questions of theory and practice*, Monograph. Moscow, Infotropik Media Publ., 2020. 280 p. (In Russ.).
13. Shchennikova L.V. Easements in Russia: legislation and judicial practice. *Zakonodatel'stvo. Pravo dlya biznesa*, 2002, no. 4, pp. 34–40. (In Russ.).
14. Shchennikova L.V. Easement and its modernization. *Zakonodatel'stvo*, 2019, no. 11, pp. 17–22. (In Russ.).
15. Schennikova L.V. Servitudes: the history and modern court and arbitration practice. *Vestnik Permskogo universiteta. Juridicheskie nauki = Perm University Herald. Juridical Sciences*, 2009, no. 2 (4), pp. 162–168. (In Russ.).
16. Shchennikova L.V. Servitude law: features of civil law construction and practice of arbitration justice. *Arbitrazhnoe pravosudie v Rossii*, 2007, no. 2, pp. 64–72. (In Russ.).
17. Šnajberg O. Valuation of Real Estate with Easement. *Procedia Economics and Finance*, 2015, no. 25, pp. 420–427. DOI: 10.1016/S2212-5671(15)00753-4.
18. Stopar I., Šubic Kovač M. Land valuation in case of easement: The case study in Slovenia. *Geodetski Vestnik*, 2016, vol. 60, no. 4, pp. 685–716. DOI: 10.15292/geodetski-vestnik.2016.04.685-716.
19. Tek G.S. Real Burden Linked with an Easement. *İstanbul Hukuk Mecmuası*, 2019, vol. 77, no. 1, pp. 217–239. DOI: 10.26650/mecmua.2019.77.1.0008. (In Turkish).
20. Vlahna K., Kuçi H. Protection of the right of real servitude according to local and international legislation and practice. *Revista de Investigaciones Universidad del Quindío*, 2022, vol. 34, no. 1, pp. 319–329. DOI: 10.33975/riuq.vol34n1.1011.
21. Dixon M. Playing A Round With Easements. *The Australian Law Journal*, 2019, vol. 93, no. 4, pp. 264–266.
22. Wahelwe C.B., Yav N'Samb S., Nsenda L. Opportunities of Easement Areas in Lubumbashi, Resolving the Public-Private Conflict. *Open Access Library Journal*, 2022, vol. 9, art. e9032. DOI: 10.4236/oalib.1109032.
23. Osborn N.G. Implied Easements: The Complicated Cousin of the Express Easement. *The Colorado Lawyer*, 2014, vol. 43, no. 12, pp. 63–67.
24. Pidot J. Conservation Easement Reform: As Maine Goes Should The Nation Follow?. *Law and Contemporary Problems*, 2011, vol. 74, no. 4, pp. 1–27.
25. Brown S.A., Rotman R.M., Powell M.A., Wilhelm Stanis S.A. Conservation Easements: A Tool for Preserving Wildlife Habitat on Private Lands. *Wildlife Society Bulletin*, 2023, vol. 47, iss. 2, art. e1415. DOI: 10.1002/wsb.1415.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

Щенникова Лариса Владимировна – доктор юридических наук, профессор, Заслуженный юрист Кубани, Почетный работник высшего профессионального образования Российской Федерации, заведующий кафедрой гражданского права *Кубанский государственный университет* 350040, Россия, г. Краснодар, ул. Ставропольская, 149
E-mail: civil_law40277@mail.ru
ORCID: 0000-0002-1972-2287
ResearcherID: H-3447-2016

BIBLIOGRAPHIC DESCRIPTION

Щенникова Л.В. Сервитуты: правоприменение и перспективы гражданско-правового регулирования / Л.В. Щенникова // *Правоприменение*. – 2024. – Т. 8, № 3. – С. 152–161. – DOI: 10.52468/2542-1514.2024.8(3).152-161.

INFORMATION ABOUT AUTHOR

Larisa V. Schennikova – Doctor of Law, Professor, Honoured Lawyer of Kuban, Honorary Worker of Higher Professional Education of the Russian Federation; Head, Department of Civil Law *Kuban State University* 149, Stavropol'skaya ul., Krasnodar, 350040, Russia
E-mail: civil_law40277@mail.ru
ORCID: 0000-0002-1972-2287
ResearcherID: H-3447-2016

БИБЛИОГРАФИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ СТАТЬИ

Schennikova L.V. Easements: law enforcement and prospects of civil law regulation. *Pravoprimerenie = Law Enforcement Review*, 2024, vol. 8, no. 3, pp. 152–161. DOI: 10.52468/2542-1514.2024.8(3).152-161. (In Russ.).