

Догматическое и политико-правовое обоснование вещных обязательств

А. В. Савенков

Для цитирования: Савенков А. В. Догматическое и политико-правовое обоснование вещных обязательств // Правоведение. 2020. Т. 64, № 3. С. 352–372.

<https://doi.org/10.21638/spbu25.2020.303>

Развитие российского гражданского права демонстрирует, что отечественному праву не чужд такой институт общей теории гражданского права, как вещные обязательства (реальные, *propter rem*). Отдельные нормы федеральных законов и практика Верховного суда РФ последних лет подтверждают указанный вывод, а также дают основание предположить, что в российском праве появляется все больше примеров вещных обязательств. Между тем обособление их в российском праве небесспорно и подвергается сомнению в научных кругах. Ставя вопрос о допустимости существования вещных обязательств, автор статьи последовательно разбирает догматические и политико-правовые аргументы, опровержение которых позволяет найти место вещных обязательств в системе российского гражданского права. В начале исследования автор обращается к догматическому обоснованию вещных обязательств. Изучается влияние системы построения вещных прав в России, принципов *numerus clausus* и *numerus apertus*, а также свойства следования права и принципа относительности договора на возможность выделения в отечественном праве вещных обязательств. Во второй части статьи предпринимается попытка политико-правового обоснования вещных обязательств. Сравняются правовые потенциалы, которые предоставляет использование в гражданском обороте вещных обязательств, с одной стороны, и ограниченных вещных прав (на примере сервитутов), легальных ограничений права собственности и социальных норм (норм добрососедства) — с другой. В заключении автор обобщает сделанные в статье выводы и отмечает, что российское частное право не содержит серьезных догматических и политико-правовых препятствий для существования вещных обязательств в отечественном правопорядке.

Ключевые слова: вещные (реальные) обязательства, обязательства *propter rem*, сервитуты, соседское право, вещное право, свойство следования, *numerus clausus*, обязательства.

Введение

Вещное обязательство является традиционным институтом общей теории гражданского права¹. Между тем указанный вид обязательств, широко известный

Савенков Алексей Владимирович — аспирант, Санкт-Петербургский государственный университет, Российская Федерация, 199034, Санкт-Петербург, Университетская наб., 7–9; alexeysavenkov94@gmail.com

¹ О понимании данного института общей теорией гражданского права см.: Покровский И. А. Желательная постановка гражданского права в изучении и преподавании. Киев: Типография Императорского университета Святого Владимира, 1896. С. 11–16; Рудоквас А. Д. О непрерывном, открытом и добросовестном давностном владении // Цивилистические исследования. Вып. 1: Сб. науч. трудов памяти профессора И. В. Федорова / под ред. Б. Л. Хаскельберга, Д. О. Тузова. М.: Статут, 2004. С. 149; Scott S. P. The Civil Law: in 17 vols. Vol. 2. Cincinnati: Central Trust Company, 1932. P. 160; Inst. 4.8.5 (Институции Юстиниана / пер. с лат. Д. Расснера; под ред. Л. Л. Кофанова, В. А. Томсинова. М.: Зерцало, 1998. С. 343–344).

© Санкт-Петербургский государственный университет, 2021

зарубежным правопорядкам², лишь начинает изучаться отечественной правовой наукой³.

Отсутствие доктринальной обоснованности данной конструкции в российском праве не мешает законодателю активно использовать вещные обязательства (обязательства *propter rem*) в самых разнообразных сферах гражданского права и смежных отраслях.

Согласно ч. 3 ст. 158 Жилищного кодекса РФ⁴ (далее — ЖК РФ), при смене собственника помещения в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

Согласно абз. 2 п. 12 ст. 21 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», к приобретателю доли или части доли в уставном капитале общества переходят все права и обязанности участника общества, возникшие до совершения сделки, направленной на отчуждение указанной доли или части доли в уставном капитале общества, или до возникновения иного основания ее перехода.

Согласно ст. 1140 Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ), при переходе доли в наследстве, причитавшейся наследнику, на которого была возложена обязанность исполнить завещательный отказ или завещательное возложение, к другим наследникам переходит обязанность исполнить такой отказ или такое возложение, если иное не следует из завещания или закона.

Более того, в последние годы судебная практика вслед за законодателем демонстрирует все больше примеров, когда суды придают самым разным по своему содержанию обязательствам свойство следования за вещь⁵.

Однако в российском праве не только отсутствуют общие положения о вещных обязательствах⁶, но и принципиально может быть поставлена под сомнение сама возможность их существования. Поэтому в настоящей статье предпринята попытка догматического и политико-правового обоснования допустимости существования вещных обязательств в частном праве России.

² *Cashin Ritaine E.* National report on the transfer of movables in France // National reports on the transfer of movables in Europe: in 6 vols. Vol. 4: France, Belgium, Bulgaria, Poland, Portugal / eds W. Faber, B. Lurger. Sellier, Munich: Otto Schmidt / De Gruyter European law publishers, 2011. P. 20; *Cauffman C., Sagaert V.* National report on the transfer of movables in Belgium // Ibid. P. 201–202; *Pisuliński J., Zaradkiewicz K.* National report on the transfer of movables in Poland // Ibid. P. 478, 516–517, 556.

³ См., напр.: *Рыбалов А. О.* Некоторые вопросы вещных обязательств // Вестник Высшего арбитражного суда РФ. 2013. № 12. С. 62–70; *Савенков А. В.* Вещные (реальные) обязательства — сегодня или завтра? // Закон. 2019. № 2. С. 89–95; *Краснова Т. С.*: 1) Сервитутные типы ограничений (обременений) прав на недвижимость: зарубежный опыт и новеллы российского законодательства // Вестник экономического правосудия РФ. 2015. № 1. С. 142–160; 2) Принудительность и автономия воли в сервитутном праве: дис. ... канд. юрид. наук. СПб.: Санкт-Петербургский государственный университет, 2017.

⁴ Здесь и далее ссылки на российское законодательство, подзаконные акты и судебную практику даются по СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 20.09.2021).

⁵ См. подробнее: *Савенков А. В.* Понятие и атрибуты вещного обязательства в российском праве // Петербургская цивилистика 2.1: сб. работ выпускников кафедры гражданского права Санкт-Петербургского государственного университета / сост. и отв. ред. А. А. Павлов. М.: Статут, 2020. С. 212–231.

⁶ См. об этом: *Рыбалов А. О.* Российское вещное право сегодня // [Zakon.ru](http://zakon.ru/blog/2019/2/22/rossijskoe_veschnoe_pravo_segodnyalekciya). URL: https://zakon.ru/blog/2019/2/22/rossijskoe_veschnoe_pravo_segodnyalekciya (дата обращения: 30.11.2019).

1. Догматическое обоснование существования вещных обязательств

1.1. Система вещных прав и вещные обязательства

Как отмечается в литературе, европейская цивилистическая традиция знает два подхода к формированию системы вещных прав⁷, и оба они, базируясь на том, что существует первичное (материнское) вещное право — право собственности⁸, различаются с точки зрения порядка создания ограниченных вещных прав. Согласно первой из теорий — теории вычленения (*détachement*), — ограниченные вещные права возникают вследствие расчленения первичного вещного права⁹. Так, обладатель права собственности вычленяет отдельные правомочия из своего права собственности и передает их другому лицу, учреждая таким образом ограниченное вещное право и делая свое право как бы неполным. Согласно второй теории — теории отражения, — обладатель права собственности не передает никаких правомочий из своего права собственности, а создает новое ограниченное вещное право на свою вещь, которое существует наряду с первичным правом собственности. При таком подходе право собственности остается «полным», хоть и ограниченным вследствие появившегося ограниченного вещного права¹⁰.

Из этого следует, что первая модель позволяет создавать лишь такие ограниченные вещные права, содержание которых может быть признано тождественным выделенному правомочию из права собственности или его части; вторая модель, напротив, предоставляет возможность создавать вещные права с любым содержанием, включая те, что не могли бы быть вменены в отдельное правомочие собственника¹¹.

Указанная дихотомия предопределила появление вещных обязательств в одних правопорядках и полное отрицание данной категории в других.

Страны, строящие свое вещное право вокруг системы вычленения, характерной в большей степени для стран романской правовой семьи¹², вынуждены допускать существование вещных обязательств, чтобы урегулировать те или иные вопросы, не охватываемые вещным правом¹³.

Страны же германской правовой семьи, ориентируясь на систему отражения, решают подобные вопросы путем закрепления строго перечня вещных прав в законе. Ярчайшим примером такого подхода выступает *Reallast*, закрепленный в § 1105 Германского гражданского уложения¹⁴ (*The Bürgerliches Gesetzbuch*;

⁷ *Akkermans B.* Concurrence of ownership and limited property rights // *European Review of Private Law.* 2010. Vol. 2, No. 2. P. 261.

⁸ *Akkermans B.* The principles of *numerus clausus* in European property law. Antwerpen; Oxford: Intersentia, 2008, P. 415.

⁹ *Akkermans B.*: 1) The principles of *numerus clausus* in European property law. P. 413; 2) Concurrence of ownership and limited property rights. P. 265–266.

¹⁰ *Akkermans B.*: 1) The principles of *numerus clausus* in European property law. P. 415; 2) Concurrence of ownership and limited property rights. P. 268.

¹¹ См. об этом: *Рыбалов А. О.* Право собственности (комментарий к ст. 209 ГК РФ). М.: М-Логос, 2017. С. 83–84. URL: <http://m-lawbooks.ru/index.php/product/a-o-rybalov-pravo-sobstvennosti-kommentariy-k-st-209-gk-rf> (дата обращения: 20.09.2021).

¹² См. подробнее: *Рыбалов А. О.* *Iura in re: numerus clausus vs numerus apertus* // *Вестник экономического правосудия РФ.* 2018. № 7. С. 151.

¹³ См. об этом: *Sagaert V.* Real rights and real obligations in Belgian and French law // *The content of real rights, Ars notarius / eds J. Milo, S. Bartels.* Deventer: Kluwer Rechtswetenschappen, 2004. P. 61.

¹⁴ *The Bürgerliches Gesetzbuch.* URL: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/index.html> (дата обращения: 20.10.2021).

далее — ГГУ). Будучи вещным правом (личным сервитутом)¹⁵, Reallast создает личное обязательство собственника¹⁶, обязывающее последнего к активным действиям¹⁷. Естественно, что такое право в рамках теории вычленения не может быть сконструировано как вещное, поскольку нет коррелирующего ему правомочия в праве собственности.

Российское вещное право, как известно, тяготеет к романской правовой системе¹⁸. Так, Д. И. Мейер¹⁹, автор первого курса лекций по русскому гражданскому праву, указывал: «Деление права собственности на полное и неполное основывается на возможности разъединения частей права собственности, выдела из него некоторых составных его частей, — владения и пользования, на способности его подлежать известным ограничениям»²⁰. Поэтому вполне логичным и обоснованным выглядит определение известных действующему российскому законодательству ограниченных вещных прав через систему вычленения²¹.

Следовательно, можно предположить, что сама по себе система вещных прав в российском праве не выступает препятствием для существования вещных обязательств.

1.2. Numerus clausus и вещные обязательства

Другим часто приводимым аргументом против существования вещных обязательств является его мнимый конфликт с принципом *numerus clausus*²². Несмотря на отчетливое тяготение отечественного правопорядка к романской системе и традиционному для нее принципу *numerus apertus*²³, отечественная догматика с советских времен настаивала на действии принципа *numerus clausus* в российском праве²⁴.

Как известно, принцип *numerus clausus* заключается в том, что частные лица ограничены в свободе учреждения вещных прав. При этом все вещные права, признаваемые правопорядком, закреплены в законе (*Tyrenzwang*)²⁵; более того, их содержание также нормативно предопределено (*Tyrenfixierung*, принцип принудительной типизации)²⁶. Признание же вещных обязательств, отмечают исследователи, фактически приведет к появлению новых вещных прав, содержание которых не только не регламентируется законом, но и полностью зависит от усмотрения

¹⁵ Huebner R. A. History of Germanic private law. Boston: Little, Brow, and Company, 1918. P. 350.

¹⁶ См. об этом: Wolf M. Marketability contra freedom of parties in the law of land burden // Towards a unified system of land burdens? / eds S. van Erp, B. Akkermans. Antwerpen; Oxford: Intersentia, 2006. P. 20.

¹⁷ См. об этом: Hinteregger M. Servitudes — The Austrian concept // Ibid. P. 21.

¹⁸ См. подробнее: Победоносцев К. П. Курс гражданского права: Вотчинные права. Ч. 1. М.: Статут, 2002. С. 534; Мовчановский Б. Ф. Право застройки (практический комментарий к ст. 71–84 Гр. Код.). М.: Издательство Всероссийского Комитета помощи инвалидам войны, 1923. С. 11, 13.

¹⁹ См. о нем: Козлова Н. В., Панкратов П. А. У истоков российской цивилистики // Мейер Д. И. Русское гражданское право: в 2 ч. Ч. 1. М.: Статут, 1999. С. 4.

²⁰ Мейер Д. И. Русское гражданское право: в 2 ч. Ч. 2. С. 39.

²¹ См., напр.: Рыбалов А. О. Право собственности (комментарий к ст. 209 ГК РФ). С. 86.

²² Sagaert V. The fragmentation of land burdens in French and Belgian law // Towards a unified system of land burdens? P. 44; Akkermans B.: 1) The new Dutch Civil Code: The borderline between property and contract // Ibid. P. 164, 173; 2) The principle of *numerus clausus* in European property law. P. 153.

²³ См. об этом: Рыбалов А. О. *Iura in re: numerus clausus vs numerus apertus*. С. 147.

²⁴ Агарков М. М. Обязательство по советскому гражданскому праву. М.: НКЮ СССР, 1940. С. 29; Суханов Е. А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017. С. 64.

²⁵ Akkermans B. The principle of *numerus clausus* in European property law. P. 402.

²⁶ Ibid.

сторон и принципа свободы договора²⁷. В подтверждение данного довода нередко приводится опыт Швейцарии, где наряду с *numerus clausus* вещных прав имеется *numerus clausus* вещных обязательств (*Real obligationen*)²⁸.

Тем не менее цивилистическая традиция не так строга к принципу принудительной типизации вещных прав, как это преподносят сторонники *numerus clausus*. Сегодня существуют две модели принудительной типизации вещных прав: жесткая и мягкая. Согласно первой модели, лица не вправе изменять определенное в тексте закона содержание вещного права, согласно второй — закон допускает определенную автономию воли лиц при учреждении права, позволяя выбрать то или иное содержание права из закрепленного в законе²⁹. Следовательно, принцип *numerus clausus* совместим с автономией воли.

Исторически принцип *numerus clausus* возник в качестве ответа на невозможность выявить единые признаки вещных прав для разделения частного права на вещное и обязательственное³⁰, а значит, на невозможность выработать четкое определение вещного права, позволяющее относить те или иные субъективные права к вещным или обязательственным. Как отмечается, истоки современного понимания принципа *numerus clausus* можно найти в Мотивах к ГГУ³¹. Существенное влияние на положения ГГУ о переходе прав на землю (о поземельном обороте) оказали прусские законы от 05.05.1872, посвященные организации перехода прав на землю (о поземельного оборота)³².

Можно предположить, что закрепление данного принципа преследовало и иную цель — информационную: внесение в вотчинную книгу сведений о том или ином вещном праве позволяло заинтересованным участникам гражданского оборота понять, какие права и обременения имеются в отношении земельного участка. Между тем вотчинная книга конца XIX — начала XX вв. не вмещала в себя индивидуальные сконструированные частными лицами вещные права, поскольку сам носитель книги требовал краткости и лаконичности при ее ведении. Поэтому введение замкнутого перечня прав с определенным содержанием явилось удачным способом отображения прав в книге, когда любое лицо, увидев запись о праве в книге, могло обратиться за расшифровкой к закону.

Однако сегодня, когда реестр прав на объекты недвижимости ведется преимущественно в электронной форме, когда узнать о наличии и отсутствии обременений, а равно и их содержании можно в интернете, а текст договора размещается в реестре, приведенные мотивы уже не имеют оправдательной силы. Пример новой системы регистрации прав — Шотландия, допускающая регистрацию крайне разнообразных и казуистичных *real burdens* (реальных обременений)³³, не находящихся закрепления своего содержания в законе³⁴.

Представляется, что принцип *numerus apertus* в большей степени должен вызывать опасения у сторонников принудительной типизации вещных прав и об-

²⁷ Akkermans B.: 1) The principle of *numerus clausus* in European property law. P. 153; 2) The new Dutch Civil Code. P. 173.

²⁸ Akkermans B. The new Dutch Civil Code. P. 177.

²⁹ См. подробнее: Рыбалов А. О. *Iura in re: numerus clausus vs numerus apertus*. С. 146.

³⁰ Akkermans B. The principle of *numerus clausus* in European property law. P. 409.

³¹ Ibid. P. 406.

³² См. об этом: Ельяшевич В. Б. Очерк развития форм поземельного оборота на Западе. СПб.: Правда, 1913. С. 42.

³³ О правовой природе *real burdens* см., напр.: Report on *Real Burdens* (Scottish Law Commission No. 181). P. 2. URL: <https://www.scotland.gov.uk/files/8712/7989/7470/rep181.pdf> (дата обращения: 20.09.2021).

³⁴ См. подробнее: Reid K. *Modernising Land Burden: The New Law in Scotland // Towards a unified system of land burdens?* P. 63–108.

ременений. Выше говорилось, что система построения вещных прав, выстроенная на данном принципе, ограничивает себя тестом субстракции, т. е. через сопоставление учрежденного вещного права и отдельного правомочия собственника. Но в основе появления вещных обязательств лежит как раз невозможность представления их в виде правомочия собственника. Следовательно, при таком подходе для вещных обязательств нет имманентного ограничителя усмотрения сторон. Однако современные технологии и новые принципы построения системы регистрации прав, вероятно, способны восполнить этот пробел.

1.3. Свойство следования и вещные обязательства

Вещным обязательствам принято приписывать черты вещных прав³⁵. Главной из таких черт исследователи считают свойство следования³⁶. Тем не менее споры о принадлежности свойства следования вещным правам только в отечественной правовой науке не утихают уже более 100 лет³⁷. Сегодня апологетами отнесения права следования к признакам вещного права можно смело назвать Е. А. Суханова³⁸ и Д. В. Дождева³⁹. Однако представители и зарубежной, и отечественной доктрины постепенно приходят к осознанию того, что свойство следования не является признаком не только вещных прав⁴⁰, но и абсолютных прав вообще⁴¹.

В литературе высказывается точка зрения, что свойство следования обуславливается абсолютностью права и его производностью от права собственности⁴², а также прямым указанием в законе (применительно к относительным правам)⁴³. Вместе с тем, как показывает анализ судебной практики, свойство следования может появляться и у относительных прав без прямого указания закона⁴⁴. В такой ситуации допустимы два объяснения: судебное правотворчество, приравниваемое в большинстве своем к судебному произволу, не имеющему правового обоснования⁴⁵, и оставление в приведенном выше обосновании лишь производности от права собственности (точнее, абсолютного права). Первое обоснование — путь в никуда, и его следует отвергнуть не только по идеологическим причинам, но и по

³⁵ См., напр.: *Sagaert V.* The fragmentation of land burdens in French and Belgian law. P. 60.

³⁶ См., напр.: *Фрейтаг-Лоринговен А. Л.* Материальное право проекта Вотчинного устава: в 2 т. Т. 1. Юрьев: Типография К. Маттисена, 1914. С. 311–319.

³⁷ Там же.

³⁸ *Суханов Е. А.* Вещное право. С. 209.

³⁹ В частности, данная точка зрения была высказана Д. В. Дождевым на круглом столе, проведенном в Санкт-Петербургском государственном университете «Судьба вещных прав на чужое имущество при смене собственника путем первоначального способа приобретения права» 09.04.2019: *Дождев Д. В.* Выступление в Санкт-Петербургском государственном университете на круглом столе «Судьба вещных прав на чужое имущество при смене собственника путем первоначального способа приобретения права». URL: <https://www.youtube.com/watch?v=k8KCelmUoWg> [55:10–55:25] (дата обращения: 30.11.2019).

⁴⁰ С учетом специфики аргументации см. также: *Емелькина И. А.* Система ограниченных вещных прав на земельный участок. М.: Инфотропик, 2011. С. 44–45.

⁴¹ *Рыбалов А. О.* Проблемы классификации гражданских правоотношений: дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2007. С. 147, 179.; *Erp van S.* Servitudes: The Boderline Between Contract and (Virtual) Property // Towards a unified system of land burdens? P. 7.

⁴² *Рыбалов А. О.* Проблемы классификации гражданских правоотношений. С. 173.

⁴³ Там же. С. 179; *Demeyere S.* Affirmative land burdens in German, Dutch and Belgian law: Possibilities restrictions and workarounds // *European Property Law Journal.* 2017. Vol. 6, No. 2. P. 220.

⁴⁴ См., напр.: Определения Верховного суда РФ от 13.10.2015 № 89-КГ15-10; от 02.08.2016 № 36-КГ16-8; от 24.01.2017 № 89-КГ16-10; от 25.04.2017 № 4-КГ17-10.

⁴⁵ См. подробнее: *Каралетов А. Г.* Борьба за признание судебного правотворчества в европейском и американском праве. М.: Статут, 2011. С. 176–206.

причинам догматическим, поскольку игнорирование объективной действительности — вариант менее предпочтительный, чем поиск правового обоснования подхода судов. Второе обоснование удачно вписывается в концепцию вещных обязательств.

Ключевой особенностью вещных обязательств, позволяющей выделить их в отдельную группу, является тесная связь обязательства с правом на объект гражданских прав⁴⁶. Сама по себе ситуация, при которой обязательство тесно связано с другим правом, не нова. Действующее законодательство знает несколько примеров, когда обязательственное право (права) настолько тесно связано с другим обязательственным правом, что изолированная уступка ни одного из указанных обязательств не допускается.

Так, ст. 384 ГК РФ устанавливает, что по общему правилу в случае уступки права требования к новому кредитору переходят права, обеспечивающие обязательство. Иными словами, акцессорная связь обязательства выступает классическим примером юридической связанности двух правоотношений⁴⁷. Другой пример, не менее спорный до недавних пор, — вопрос о сохранении арбитражной оговорки при уступке прав из основного договора. Впервые данный вопрос был затронут⁴⁸ в п. 15 Обзора судебно-арбитражной практики разрешения споров по делам с участием иностранных лиц, где Президиум Высшего арбитражного суда РФ (далее — ВАС РФ) указал, что цессионарий связан арбитражной оговоркой из основного договора⁴⁹. Данная позиция с трудом приживалась в судебной практике, поскольку суды далеко не во всех случаях видели тесную связь между обязательствами из основного договора и правом на передачу спора на разрешение в арбитраж⁵⁰. Тем не менее обновленное российское законодательство об арбитраже вернуло отечественный правопорядок в лоно мировой практики⁵¹, прямо предусмотрев, что при перемене лиц в обязательстве, в отношении которого заключено арбитражное соглашение, такое соглашение действует в отношении как первоначальных, так и новых сторон обязательства⁵².

⁴⁶ См. подробнее: *Савенков А. В.* Понятие и атрибуты вещного обязательства в российском праве. С. 221–227.

⁴⁷ См. об этом: *Erp van S.* Surety agreements and the principle of accessory — personal security in the lights of a European property law principle // *European Review of Private Law*. 2005. No. 3. P. 310; *Бевзенко Р. С.* Акцессорность обеспечительных обязательств: европейская правовая традиция и российская практика // *Вестник гражданского права*. 2012. № 5. С. 9; *Шеломенцева Е. А.* Понятие акцессорности обеспечительных обязательств в сравнительно-правовом аспекте // Там же. 2015. № 3. С. 58.

⁴⁸ Несмотря на то что фактически данный вопрос был затронут чуть раньше — в Постановлении Президиума ВАС РФ от 15.07.1997 № 1533/97, нам показалось уместным начать отсчет именно от указанного Информационного письма, поскольку именно данное дело было воспроизведено в Обзоре и последний преследовал цель выработки единообразного подхода в практике.

⁴⁹ Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.1998 № 29 «Обзор судебно-арбитражной практики разрешения споров по делам с участием иностранных лиц».

⁵⁰ См., напр.: Постановление Президиума ВАС РФ от 24.04.2010 № 15887/09; Определение Верховного суда РФ от 11.10.2016 № 46-КГ16-21. — См. также: *Сарбаш С.* Связано ли третье лицо (выгодоприобретатель) третейской (арбитражной) оговоркой? URL: https://zakon.ru/discussion/2018/02/21/svyazano_li_trete_lico_vygodopriobretatel_tretejskoj_arbitrazhnoj_ogovorkoj (дата обращения: 23.11.2019); *Мусин В. А.* Арбитражная оговорка во внешнеторговом контракте и проблема правопреемства // Мусин В. А. Избранное. СПб.: Третейский суд; М.: Статут, 2014. С. 71–79.

⁵¹ См., напр.: *Born G. B.* International commercial arbitration. In 3 vols, vol. I: International Arbitration Agreements. Alphenandden Rijn: Kluwer Law International, 2014. P. 1465–1470; *Youssef K.* *Consent in context: Fulfilling the promise of international arbitration (multiparty, multy-contract, and non-contract arbitration)*. Eagan, MN: Thomson Reuters, 2012. P. 85–86.

⁵² Часть 10 ст. 7 Федерального закона от 29.12.2015 № 382-ФЗ «Об арбитраже (третейском разбирательстве) в Российской Федерации»; п. 11 ст. 7 Закона РФ от 07.07.1993 № 5338-1 «О меж-

Объяснение возникновения данной связи может быть самым разным. Представляется, что для объяснения тесной связи вещного обязательства с правом на объект гражданских прав наиболее применима теория, объясняющая акцессорность обеспечительных обязательств через единую судьбу обеспечительного и обеспечиваемого обязательств. Как указывает Р. С. Бевзенко, «[в] самой общей форме акцессорность... выражается краткой, но емкой формулой: нет долга — нет обеспечения»⁵³.

Действительно, если посмотреть на суть вещных обязательств, урегулированных, например, в ст. 158 ЖК РФ или ст. 1140 ГК РФ, видно, что обязательство по внесению платежей за капитальный ремонт и обязательство по исполнению легата или завещательного возложения могут существовать лишь в совокупности с правом собственности на помещение или с правом на долю в наследстве⁵⁴. В противном случае неясно, почему лицо, не обладающее правом собственности на помещение, должно осуществлять платежи за капитальный ремонт многоквартирного дома (т. е. косвенно за поддержание и своего помещения), а лицо, не являющееся наследником, — исполнять отказ или возложение. Более того, применительно ко второму случаю отсутствие права на долю в наследственной массе приведет к первоначальной невозможности исполнения обязательства, так как и легат, и возложение должны быть исполнены за счет имущества, входящего в наследственную массу⁵⁵.

Аналогичные выводы допустимы и в отношении вещных обязательств, выведенных судебной практикой. Так, обязательство по приведению помещений в первоначальное состояние⁵⁶ или обязательство по сносу самовольной постройки⁵⁷ могут быть исполнены лишь в случае, если должник обладает правом на помещение или самовольную постройку.

Следовательно, изначальная формула «нет долга — нет обеспечения» применима и к рассматриваемому случаю в виде «нет права на вещь — нет обязательства».

Тесную связь обязательства с правом на объект гражданских прав также можно охарактеризовать более привычным для вещного права термином «производность от права собственности». Поскольку, как уже было отмечено, вещное обязательство существует лишь в совокупности с правом на объект, выступает его неотъемлемой частью⁵⁸, то оно вполне может быть охарактеризовано в качестве производного.

1.4. Принцип относительности договора и вещные обязательства

В качестве другого обстоятельства, якобы демонстрирующего несовместимость обязательств *propter rem* с действующим правом, называют принцип отно-

дународном коммерческом арбитраже».

⁵³ Бевзенко Р. С. Акцессорность обеспечительных обязательств. С. 8.

⁵⁴ Применительно к взносам на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме справедливо охарактеризовать данное требование через действующий в финансовом праве принцип экономического основания публичного платежа, поскольку рассматриваемая плата является парафискальным платежом (Артемов Н. М., Корнев А. Д. Финансово-правовое регулирование парафискальных платежей в Российской Федерации. М.: Проспект, 2019. С. 36).

⁵⁵ См. об этом: Хаскельберг Б. Л. Правоотношение из завещательного отказа и его элементы // Цивилистические исследования. Вып. 1: сб. науч. трудов памяти профессора И. В. Федорова / под ред. Б. Л. Хаскельберга, Д. О. Тузова. М.: Статут, 2004. С. 83.

⁵⁶ Определение Верховного суда РФ от 02.08.2016 № 36-КГ16-8.

⁵⁷ Определение Верховного суда РФ от 25.04.2017 № 4-КГ17-10.

⁵⁸ Demeyere S. Affirmative land burdens in German, Dutch and Belgian law. P. 200.

сительности договора⁵⁹. Данный принцип воплощен в п. 3 ст. 308 ГК РФ, согласно которому обязательство не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон (для третьих лиц), а в случаях, предусмотренных законом, иными правовыми актами или соглашением сторон, обязательство может создаваться для третьих лиц права в отношении одной или обеих сторон обязательства.

Данный принцип основан на римской максиме «Никто не может договариваться в пользу третьего лица» («*Alteri stipulari nemo potest*», D. 45.1.38.17). Исторически указанное положение препятствовало прежде всего совершению сделок в пользу третьего лица, т. е. наделению третьего лица правом из обязательства, стороной которого оно не является⁶⁰. Однако римское право, будучи живым организмом, развивавшимся на протяжении почти тысячи лет⁶¹, в конечном счете под давлением нужд оборота признало и данную правовую конструкцию⁶². Сегодня же договор в пользу третьего лица рассматривается правопорядками как нечто само собой разумеющееся⁶³.

Вещные обязательства, на первый взгляд, также вступают в противоречие с указанной римской максимой и принципом, отраженным в п. 3 ст. 308 ГК РФ, поскольку создают обязанность у третьего лица, не являющегося стороной обязательства. «Разделение между личными и вещными правами стало основополагающим принципом частного права. Данный принцип заложил основы, на которых большинство континентальных правовых систем строили свои частнопроводные кодификации. Это заставило законодателей задуматься о том, каковы основные элементы вещных прав. Одним из таких существенных элементов является влияние на права и обязанности третьих лиц. Из-за указанного влияния вещных прав немецкий законодатель постановил, что вещное право должно быть полностью отделено от обязательственного права», — пишет Б. Аккерманс⁶⁴. Поэтому возникновение, например, квалитативных обязательств в голландском праве, по его мнению, ведет к стиранию грани между вещным и обязательственным правом⁶⁵.

Догматически с подобным мнением сложно согласиться. Гражданское право допускает не только определенность сторон обязательства, но и их определенность⁶⁶. Поэтому подобный подход не порочит обозначенное деление частного права, поскольку вещные обязательства продолжают носить относительный характер и не влияют на права и обязанности третьих лиц. Третьи же лица, против которых, на первый взгляд, направлено действие вещных обязательств, являются всего лишь новыми кредиторами или должниками в обязательстве, выразившими согласие на принятие титула на вещь и тем самым согласившимися на вступление в обязательственное правоотношение, обременяющее право собственности.

Таким образом, называемые сегодня догматические причины, препятствующие существованию вещных обязательств в российском праве, не имеют той

⁵⁹ *Sagaert V.* The fragmentation of land burdens in French and Belgian law. P. 44. — В данном случае имеется в виду принцип, известный в англоязычной литературе как “the principle of the ‘privacy/relativity of contracts’”.

⁶⁰ Римское частное право: учебник / под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. М.: Зерцало-М, 2012. С. 352.

⁶¹ См. об этом: *Суханов Е. А.* Вещное право. С. 18.

⁶² Римское частное право. С. 352; *Zimmermann R.* The law of obligations: Roman foundations of the civil tradition. Cape Town: Juta & Co, 1990. P. 39.

⁶³ См., напр.: *Цвайгерт К., Кётц Х.* Сравнительное частное право. М.: Международные отношения, 2010. С. 458-471.

⁶⁴ *Akkermans B.* The new Dutch Civil Code. P. 165.

⁶⁵ *Ibid.* P. 171.

⁶⁶ См., напр.: *Borda G.* A Tratado de Derecho Civil — Obligaciones. In 12 vols, vol. 1. Buenos Aires: Abeledo-Perrot, 1998. P. 6.

силы, которую им приписывают. Подобные аргументы либо строятся на неверных догматических основах, либо не учитывают современное состояние права и общества.

2. Политико-правовое обоснование существования вещных обязательств

Российское право располагает разнообразными правовыми институтами частного и публичного права, позволяющими в разной степени реализовать интересы субъектов гражданского права и защитить их права. К таким институтам могут быть отнесены вещные права, прежде всего сервитуты, соседские права и иные ограничения земельного, градостроительного и архитектурного законодательства. Более того, социальные отношения регулируются и неправовыми институтами, например нормами добрососедства. Однако можно ли считать достаточным такое регулирование?

2.1. Сервитуты и вещные обязательства

Первая проблема, с которой мы сталкиваемся, говоря о достаточности правового регулирования для удовлетворения интересов частных лиц, — это спорность учреждения в отечественном правопорядке так называемых сервитутов удобства⁶⁷.

Пункт 1 ст. 274 ГК РФ, в частности, устанавливает, что сервитут может быть установлен, если нужда собственника недвижимого имущества не может быть обеспечена без установления такого сервитута. На сегодняшний день данное положение в судебной практике и доктрине трактуется преимущественно крайне узко⁶⁸. Так, господствующий подход исключает возможность учреждения ограниченного вещного права не только в ситуации, когда в сервитуте нет объективной необходимости, но и в ситуации, когда такая необходимость имеется, однако интерес собственника господствующего участка может быть удовлетворен иным путем (даже если он менее удобен или более дорогостоящ)⁶⁹. Данный подход возобладал и в п. 1 ст. 301 проекта Федерального закона № 47538-6⁷⁰.

Соответственно, при таком понимании критериев установления сервитута вещные обязательства могли бы стать существенным инструментом в регулировании отношений между собственниками соседних земельных участков.

Вместе с тем обозначенный подход разделяют не все. В частности, указывается, что данное утверждение верно лишь для установления принудительных сервитутов, поскольку в случае с договорными сервитутами «наличие объективной потребности в сервитуте — дело самих договаривающихся сторон»⁷¹. Подобная позиция логична, поскольку субъекты гражданского оборота, заключая согла-

⁶⁷ См. об этом: *Краснова Т. С.* Принудительность и автономия воли в сервитутном праве. С. 145–146; *Рудоквас А. Д.* Частные сервитуты в гражданском праве России // Вестник ВАС РФ. 2009. № 4. С. 186–205.

⁶⁸ Постановления Президиума ВАС РФ от 20.07.2010 № 2509/10; от 28.02.2012 № 11248/11; *Малеина М. И.* Договор о частном сервитуте // Вестник гражданского права. 2008. № 4. С. 80–95.

⁶⁹ Пункт 7 Обзора судебной практики об установлении сервитута на земельный участок, утв. Президиумом Верховного суда РФ от 26.04.2017.

⁷⁰ Проект Федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс РФ, отдельные законодательные акты РФ и о признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» № 47538-6.

⁷¹ *Рудоквас А. Д.* Частные сервитуты в гражданском праве России. С. 193.

шение об учреждении сервитута, свободны как в заключении соглашения, так и в определении содержания соглашения, т. е. того права, которым обременяется земельный участок.

Между тем спорность существования такой категории в российском праве⁷² создает неопределенность в вопросе судьбы указанного сервитута при возникновении конфликта сторон соглашения после учреждения вещного права, а также в случае смены собственника служащего земельного участка.

Еще одна проблема, существенно ограничивающая субъектов гражданского права, связана с принципом *nuncius clausus*. Действующее законодательство, по убеждению Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства, не создает данной проблемы, поскольку позволяет «формировать любые сервитуты» (п. 1 раздела «Сервитуты» Концепции развития законодательства о вещном праве⁷³ (далее — Концепция). Однако подобный подход признан недопустимым⁷⁴, поэтому проект Федерального закона № 47538-6 предполагает установление исчерпывающего перечня типов сервитутов (ст. 301⁸), за пределами которого не может быть учрежден сервитут иного типа, так как в нем нет «реальной потребности оборота» (п. 2¹ раздела «Сервитуты» Концепции).

Представляется, что подобный подход заведомо ложный. «Никакая наука не может научить людей, как им жить, или преподать обществу, как оно должно быть организовано. Никакая наука не сможет предсказать человечеству его будущее»⁷⁵. В полной мере данное высказывание применимо и к замкнутому перечню сервитутов, отражающих, по мнению разработчиков Концепции и проекта Федерального закона № 47538-6, все реальные потребности гражданского оборота.

Запросы гражданского оборота могут развиваться быстрее, чем законотворческий процесс⁷⁶, сопровождаемый массой практических и догматических препятствий⁷⁷. Следовательно, не исключено появление новых социальных отношений, правовое регулирование которых будет нуждаться в оперативном установлении обременений, обладающих свойством следования. Поэтому при замкнутом перечне сервитутов такие новые сферы оборота могут покрываться вещными обязательствами.

Третья проблема связана с допустимым содержанием сервитутного права и может быть условно разделена на две части.

Согласно принципу *servitus in faciendo consistere nequit* (лат. сервитут не может заключаться в обязанности к положительным действиям) содержание сервитута сводится к обязанности владельца служащего участка к отрицательным действиям, т. е. к претерпеванию действий владельца господствующего участка или несовершению определенных действий на своем участке⁷⁸. Следовательно,

⁷² См., напр.: *Краснова Т. С.* Комментарий к Обзору судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утв. Президиумом ВС РФ 26.04.2017 // Вестник экономического правосудия РФ. 2017. № 7. С. 166–168.

⁷³ Концепция развития законодательства о вещном праве. URL: <http://privlaw.ru/sovet-pokodifikacii/conceptions/koncersiya5/> (дата обращения: 11.05.2019).

⁷⁴ Там же.

⁷⁵ *Арон Р.* Этапы развития социологической мысли. М.: Политика, 1992. С. 500.

⁷⁶ Наглядным примером выступает прохождение проекта Федерального закона № 47538-6 в Государственной думе РФ.

⁷⁷ См. об этом: *Дождев Д. В.* Самой идеей вещного права мы преодолеваем зависимость от материальных вещей // Закон. 2016. № 6. С. 6–19; *Иванов А. А.* Вещное право — не игрушка // Закон. 2018. № 12. С. 18–26.

⁷⁸ См. подробнее: *Hinteregger M.* Servitudes — The Austrian concept. P. 21; *Sagaert V.* The fragmentation of land burdens in French and Belgian law. P. 32; *Demeyere S.* Affirmative land burdens in German, Dutch and Belgian law. P. 196–197.

обязанность владельца служащего участка по совершению действий в пользу владельца господствующего участка не может составлять предмет сервитута⁷⁹.

Однако в некоторых правопорядках, в частности в родственном российскому праву голландском праве⁸⁰, данное правило воспринимается менее строго: негативные обязанности владельца служащего участка должны составлять лишь так называемые первичные обязательства сервитута — основное содержание, в то время как позитивные обязательства могут составлять второстепенные по отношению к цели сервитута обязательства⁸¹.

В качестве примера можно привести положения п. 1 ст. 5:71 Гражданского кодекса Нидерландов⁸² (*The Burgerlijk Wetboek*): владелец служащего земельного участка может быть обязан к созданию здания или сооружения или выращиванию растения, необходимых для осуществления прав, вытекающих из сервитута, при условии что эти здания, сооружения и растения полностью или частично расположены на служащем земельном участке. Тем не менее сервитут, обязывающий исключительно к позитивным обязательствам, недопустим⁸³. Схожим образом построено и российское сервитутное право, где «только в случаях, прямо предусмотренных законом, в силу сервитута может предполагаться совершение активных действий собственником служащей вещи» (п. 2¹ раздела «Сервитуты» Концепции).

Насколько справедлив подобный подход, не допускающий позитивных обязательств со свойством следования? Данное правовое регулирование оправданно лишь в ситуации принудительного установления обременения, когда отсутствует воля владельца служащего участка, и/или если такое установление не сопровождается эквивалентным встречным предоставлением; в противном случае оснований для ограничения автономии воли нет.

Более того, сервитут способен обязывать владельца служащего земельного участка лишь к фактическому бездействию или, в отдельных случаях, к фактическим действиям⁸⁴, однако не касается юридической судьбы земельного участка⁸⁵. Соответственно, интерес лица в ситуации, когда, скажем, один из собственников смежных земельных участков не хочет, чтобы собственник соседнего земельного участка сдавал его в аренду или иным образом передавал возможность владеть и/или пользоваться своим участком незнакомым третьим лицам, не реализуем через сервитут. Тем не менее подобный интерес лица не просто может быть экономически обоснован, например, при осуществлении предпринимательской деятельности, но и способен существенно увеличивать стоимость господствующего земельного участка.

Наконец, проблемой, не позволяющей говорить о сервитутах как о достаточном средстве регулирования, является отсутствие в российском праве отрицательных сервитутов⁸⁶. Несмотря на то что п. 1 ст. 301¹ проекта Федерального

⁷⁹ См., напр.: *Cases, materials and text on property law* / eds S. van Erp, B. Akkermans. Oxford: Hart Publ., 2012. P. 363.

⁸⁰ См. подробнее: *Маковский А. Л.* О кодификации гражданского права (1922–2006). М.: Статут, 2010. С. 368.

⁸¹ См., напр.: *Demeyere S.* Affirmative land burdens in German, Dutch and Belgian law. P. 206.

⁸² *The Burgerlijk Wetboek*. URL: <http://www.wetboek-online.nl/wet/BW1.html> (дата обращения: 20.10.2021).

⁸³ *Ibid.* P. 221–222.

⁸⁴ См. об этом: *Горонович И.* Исследование о сервитутах. СПб.: Типография Правительствующего Сената, 1883. С. 10–11.

⁸⁵ См. об этом: *Demeyere S.* Affirmative land burdens in German, Dutch and Belgian law. P. 203.

⁸⁶ См. подробнее: *Рудоквас А. Д.* Частные сервитуты в гражданском праве России. С. 8–9; *Моныхов Д. А.* О необходимости возвращения отрицательных сервитутов в российское законодательство // *Вестник гражданского права*. 2012. № 1. С. 50–71.

закона № 47538-6 предполагает введение отрицательных сервитутов в отечественную правовую систему, нормативный материал, посвященный им, выглядит крайне лапидарно (простое указание на их допустимость).

Между тем главный интерес в данном институте, конечно, представляет возможность резервирования за своим земельным участком определенного вида из окна или желаемого количества света. Чтобы проиллюстрировать данную проблему, обратимся к примеру из реальной жизни⁸⁷. В 2016 г. в Светлогорске (Калининградская область) на пляже началось строительство шестнадцатизэтажного апарта-отеля⁸⁸; это вызвало возмущение собственников близлежащих домов⁸⁹, поскольку строительство пятидесятиметровой башни предполагает, что «вид на море будет у нее одной». Изменение же такого качества недвижимости может существенно влиять на ее стоимость⁹⁰.

Предваряя продолжение разговора о сервитутах света и вида, нельзя признать, что отнесение так называемых сервитутов света и вида к ограниченным вещным правам является общепринятой точкой зрения. Существует мнение, что данные институты принадлежат к ограничениям права собственности, устанавливаемым соседскими правами⁹¹.

2.2. Легальные ограничения права собственности и вещные обязательства

Легальные ограничения права собственности подразделяются на общие и частные⁹². Однако для целей настоящей работы интересны прежде всего частные ограничения, или, как их было принято называть в дореволюционном праве⁹³, ограничения в пользу частного; также использовался термин «соседское право»⁹⁴.

Сегодня институт соседских прав в России отсутствует⁹⁵, хотя его восстановление и планируется⁹⁶. Более того, нельзя сказать, что судьба данного института была лучше в советское время⁹⁷, так как он носил декларативный характер⁹⁸. Дореволюционное состояние соседского права также сложно охарактеризовать

⁸⁷ Приводится по: *Медведев И. П.* Разрешение городских конфликтов. М.: Инфотропик Медиа, 2017. С. 26.

⁸⁸ «Не стакан, а пивная кружка»: суета вокруг стройки на променаде Светлогорска. URL: https://www.newkaliningrad.ru/realty/publications/8458646-ne_stakan_a_pivnaya_kruzhka_sueta_vokrug_stroyki_na_promenade_svetlogorska.html (дата обращения: 11.05.2019).

⁸⁹ #stopstakan: как прошел народный сход против апарта-отеля в Светлогорске. URL: https://www.newkaliningrad.ru/realty/publications/8487178-stopstakan_kak_proshel_narodnyy_skhod_protiv_apart_otelya_v_svetlogorske_.html (дата обращения: 11.05.2019).

⁹⁰ *Медведев И. П.* Разрешение городских конфликтов. С. 27.

⁹¹ См. об этом: *Рыбалов А. О.* О сервитуте света в российском праве // Вестник ВАС РФ. 2011. № 5. С. 6–11; *Монахов Д. А.* О необходимости возвращения отрицательных сервитутов... С. 50–71.

⁹² *Мейер Д. И.* Русское гражданское право: в 2 ч. Ч. 2. С. 23.

⁹³ См. об этом: *Рыбалов А. О.* О сервитуте света в российском праве. С. 60.

⁹⁴ *Попов Б. В.* Право участия частного и новый закон о праве застройки // Вестник гражданского права. 1914. № 3. С. 36.

⁹⁵ См. подробнее: *Емелькина И. А.* Институт ограничения права собственности в пользу соседей (соседское право) в российском праве и в праве отдельных европейских стран // Вестник гражданского права. 2016. № 2. С. 80–82.

⁹⁶ Концепция развития гражданского законодательства // Вестник ВАС РФ. 2009. № 11. С. 46, 51.

⁹⁷ См., напр.: *Новицкий И. Б.* Право соседства // Право и жизнь. 1924. № 7–8. С. 10–21; *Сюбаева Ю. Д.* Гражданско-правовое регулирование ограничений права собственности на земельный участок в интересах соседей (соседского права): дис. ... канд. юрид. наук. Саранск: Мордовский государственный университет, 2018. С. 33–34.

⁹⁸ Статья 24 Земельного кодекса РСФСР 1922 г., ст. 11 Закона СССР от 13.12.1968 № 3401-VII «Об утверждении Основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик».

однозначно: Свод законов Российской империи содержал фрагментарное⁹⁹ и не-системное правовое регулирование¹⁰⁰, притом что доктрина однозначно выделяла данный институт в качестве самостоятельного¹⁰¹. Однако, как отмечается в литературе, российская юридическая наука XIX в. не имела серьезных исследований по данной теме¹⁰².

На сегодняшний день можно однозначно сказать, что соседское право не способно компенсировать нужды оборота, которые успешно удовлетворяются вещными обязательствами. Более того, представляется, что и теоретическое появление в отечественном праве соседского права кардинально не изменит сложившуюся ситуацию.

Соседские права представляют собой легальное ограничение права собственности¹⁰³, поэтому их целеполагание отлично от вещных обязательств. Если вещные обязательства возникают по воле частного лица, носят индивидуальный характер и зависят своим содержанием исключительно от потребностей в использовании объектом недвижимости такого лица, то, по меткому выражению В. И. Курдиновского, «законные ограничения права собственности не зависят от индивидуальности лица или вещи; они устанавливаются в интересах всякого, кто находится в определенном (равном с другими) положении, и существуют впредь до отмены их законом, а не до исчезновения той или иной потребности»¹⁰⁴.

Следовательно, соседское право может охватить своим предметом лишь самые типичные потребности участников гражданского оборота, возникающие везде и повсеместно. В то же время вещные обязательства призваны реализовать частный интерес собственника объекта недвижимости, т. е. способны ограничивать собственника соседнего земельного участка таким образом, каким это необходимо кредитору в обязательстве; закон же, вводящий легальное ограничение, может игнорировать такой интерес.

Поэтому существующая в доктрине дискуссия о природе сервитутов света и вида¹⁰⁵, конечно, влияет на степень реализации частного интереса: сервитут является более индивидуальным средством сужения правомочий права собствен-

⁹⁹ *Сюбаева Ю. Д.* Гражданско-правовое регулирование ограничений... С. 31.

¹⁰⁰ *Синайский В. И.* Русское гражданское право. М.: Статут, 2002. С. 209. — В Своде законов Российской империи наблюдалось смешение двух самостоятельных институтов — сервитутов и соседского права: «Быть может, правильнее было бы объяснить место сервитутов среди прав участия частного в смысле дозволенности отмены ограничений права собственности путем сервитутов» (Там же). Другой известный отечественный цивилист, Е. В. Васьковский, отмечал: «Законные ограничения и сервитуты существенно отличаются друг от друга и подчиняются неодинаковым нормам. Самая важная разница между ними состоит в следующем. Хотя сервитуты в большинстве случаев тоже ограничивают собственника в осуществлении его права, но это ограничение является только результатом, оборотной стороной права, принадлежащего обладателю сервитута. Напротив, при ограничениях собственности на первом плане стоит самое ограничение, т. е., иначе, обязанность собственника, из которой, в качестве неизбежного последствия, вытекает право постороннего лица» (*Васьковский Е. В.* Учебник гражданского права. М.: Статут, 2003. С. 283–284).

¹⁰¹ *Гуляев А. М.* Русское гражданское право. Киев: Типография губернского правления, 1907. С. 117; *Анненков К.* Система русского гражданского права: в 6 т. Т. 2: Права вещные. СПб.: Типография М. М. Стасюлевича, 1895. С. 367; *Горонович И.* Исследование о сервитутах. С. 85; *Кассо Л. А.* Русское поземельное право. М.: Книжный магазин И. К. Голубева, 1906. С. 209.

¹⁰² *Емелькина И. А.* Институт ограничения права собственности в пользу соседей. С. 84.

¹⁰³ См. об этом: *Попов Б. В.* Право участия частного и новый закон о праве застройки. С. 36.

¹⁰⁴ *Курдиновский В. И.* К учению о легальных ограничениях права собственности. Одесса: Экономическая типография, 1899. С. 10.

¹⁰⁵ См. подробнее: *Рыбалов А. О.* О сервитуте света в российском праве. С. 6–11; *Монахов Д. А.* О необходимости возвращения отрицательных сервитутов... С. 50–71.

ности, чем соседское право¹⁰⁶, однако вряд ли колеблет итоговый тезис о том, что существующих правовых средств недостаточно¹⁰⁷.

Сегодня данный вопрос урегулирован административным законодательством¹⁰⁸, которое неприменимо к соседским правам¹⁰⁹. Данные предписания не только не создают четкого правового регулирования своими предписаниями, но и крайне неэффективны¹¹⁰, а потому не могут рассматриваться нами в качестве альтернативы вещным обязательствам. Так, требованиями к инсоляции жилых зданий устанавливается, что в одно-, трехкомнатной квартире, расположенной в Санкт-Петербурге, в июне солнцем должно освещаться не менее одной комнаты в течение 2,5 часов в день¹¹¹; строительными нормами данный норматив увеличен на 30 минут¹¹². Сервитут вида, в свою очередь, практически отсутствует, поскольку ограничения устанавливаются исключительно для размещения жилых домов и хозяйственных построек¹¹³. Так, в споре с застройщиком, расположившим газорегуляторный пункт шкафного типа перед окнами жилой квартиры, собственник жилых помещений не смог добиться защиты своих прав¹¹⁴. Поэтому такое правовое регулирование не может считаться удовлетворительным.

2.3. Социальные нормы (добрососедство) и вещные обязательства

С 1960–1980-х годов в науке права появилось новое направление, получившее название «право и общество», отстаивающее позицию, что право не только не единственный, но и не главный регулятор общественных отношений между соседями¹¹⁵.

Исследователи данной области социальных отношений пишут, что в ситуациях, когда отношения между проживающими по соседству людьми носят характер повседневных и долгосрочных, т. е. повторяющихся изо дня в день, из года в год между одними и теми же лицами, обращение к правовым, а уж тем более

¹⁰⁶ См. об этом: Курдиновский В. И. К учению о легальных ограничениях права собственности. С. 10.

¹⁰⁷ См. подробнее: Медведев И. Р. Разрешение городских конфликтов. С. 26–28.

¹⁰⁸ См. Концепцию развития законодательства о вещном праве, а также: СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01, утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.10.2001 № 29; СанПиН 2.1.2.2645-10, утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 № 64.

¹⁰⁹ См. об этом: Емелькина И. А. Институт ограничения права собственности в пользу соседей. С. 106.

¹¹⁰ См., напр.: Монахов Д. А. О необходимости возвращения отрицательных сервитутов... С. 50–71.

¹¹¹ Пункты 2.5 и 3.1 Гигиенических требований к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01, утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.10.2001 № 29 «О введении в действие СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01».

¹¹² Пункт 9.19 Строительных норм и правил СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утв. Постановлением Госстроя СССР от 16.05.1989 № 78.

¹¹³ Пункт 2.12* Строительных норм и правил СНиП 2.07.01-89*.

¹¹⁴ Определение Верховного суда РФ от 10.05.2016 № 5-КГ16-47. Несмотря на то что в этом деле речь шла о применении законодательства о защите прав потребителей, данное судебное разбирательство наглядно иллюстрирует беспомощность лица, не обладающего в подобной ситуации негативный иском.

¹¹⁵ См., напр.: Coase R. H. The firm, the market, and the law. Chicago: The University of Chicago Press, 1990. P. 174–179; Ross H. L. Settled out of court: The social process of insurance claims adjustment. London; New York: Routledge, 1980. P. 285.

к юрисдикционным способам защиты прав носит исключительный характер и не поощряется соседями¹¹⁶.

Так, Р. Элликсон в подтверждение указанного вывода приводит следующие высказывания опрошенных им людей: «[На судебных разбирательствах] делают деньги только юристы», «Я полагаю, что все компенсируется в долгосрочной перспективе»¹¹⁷. Поэтому соседи для урегулирования спорных вопросов, возникающих в повседневной жизни, используют иные социальные контроллеры, среди которых самозащита, неформальное поощрение¹¹⁸ и др.

Полагаем, что данная теория имеет ряд изъянов, не позволяющих признать ее действенной заменой вещным обязательствам. Роль внеправовой системы регулирования общественных отношений в достижении социального порядка недооценена¹¹⁹, поскольку сложно спорить с эмпирическими данными, показывающими, что ежедневно люди обращаются к неправовым категориям и нормам с целью отнесения тех или иных поступков к правомерным или неправомерным действиям. Однако, как мы видим на примере героев книги Р. Элликсона, данные нормы действуют между людьми, живущими долгое время в одном месте, хорошо знакомыми и состоящими в повседневных и долгосрочных отношениях.

Вряд ли можно считать приведенные выводы универсальными, несмотря на обратную позицию автора¹²⁰: во-первых, исследование строится на анализе взаимоотношений жителей сельской местности, проживающих на территории с плотностью населения чуть менее восьми человек на квадратный километр¹²¹; во-вторых, мобильность населения там низка¹²². Отсюда вытекает главная мысль работы: в долгосрочной перспективе соседи «сочтутся»¹²³, так как им важно, что о них подумают другие жители округа, а кроме того, они не исключают возможность нарушения устоявшихся норм добрососедства своими действиями в будущем¹²⁴. В крупных городах, напротив, плотность населения и скорость смены места жительства значительно выше. Следовательно, нет оснований предполагать, что каждый из соседей, проживающих в одном с вами многоквартирном доме, будет задумываться и беспокоиться о том, как вы отреагируете на те или иные его действия.

Возьмем классический пример с игрой на пианино¹²⁵. Ваш сосед по коммунальной квартире, переезжая, продает комнату вместе с пианино. Однако со старым соседом у вас была договоренность, что в определенные часы он воздерживается от игры на музыкальном инструменте, поскольку у вас, скажем, частный урок. Новый же сосед не связан с вами никакими договоренностями и весь день упражняется в своем мастерстве, что, естественно, вам мешает. Для подобной ситуации закон не устанавливает ограничений, а социальные контроллеры могут

¹¹⁶ Элликсон Р. Ч. Порядок без права: как соседи улаживают споры. М.: Изд-во Института Гайдара, 2017. С. 106.

¹¹⁷ Там же. С. 118.

¹¹⁸ Там же. С. 270, 302.

¹¹⁹ Там же. С. 253.

¹²⁰ Там же. С. 19.

¹²¹ Population of Counties by Decennial Census: 1900 to 1990. URL: <http://www.census.gov/population/cencounts/ca190090.txt> (дата обращения: 11.05.2019).

¹²² Элликсон Р. Ч. Порядок без права. С. 64–78.

¹²³ Там же. С. 117.

¹²⁴ Там же. С. 134.

¹²⁵ Приводится по: Виндшейд Б. Учебник пандектного права. Общая часть. Т. 1. СПб.: Гьеро-глифов и Никифоров, 1874. С. 147.

не работать между малознакомыми людьми¹²⁶. Соответственно, необходим иной механизм, позволяющий защитить интерес старого сосособственника. Таким средством могут вступать вещные обязательства. В этом случае новый сосед приобрел бы комнату (или долю в праве собственности на квартиру — в зависимости от региона России) вместе с соглашением, заключенным со старым соседом, что обеспечивало бы возможность юрисдикционной защиты.

Следовательно, распространение в отечественном правопорядке вещных обязательств не только придаст бóльшую устойчивость и бесконфликтность отношениям, складывающимся между участниками гражданского оборота, но и отразится на рост стоимости недвижимости, поскольку доступность механизмов, позволяющих создавать благоприятную среду вокруг своей недвижимости, может существенно влиять на спрос покупателей¹²⁷.

Заключение

Российское частное право не содержит серьезных догматических препятствий для существования вещных обязательств в отечественном правопорядке. В частности, используемая в нашем праве система построения вещных прав сама по себе не препятствует созданию вещных обязательств, поскольку имманентно предполагает невозможность учреждения вещных прав с аналогичным содержанием.

Не вступает в противоречие с вещными обязательствами и принцип *numerus clausus*, введенный изначально, в частности, для информационной безопасности участников гражданского оборота. Сегодня сведения о любом обременении, а также о его содержании могут отображаться в реестре прав на недвижимость наиболее казуистичным и полным образом, поэтому с содержанием любого вещного обязательства заинтересованное лицо способно ознакомиться в реестре.

Кроме того, придание обязательству свойства следования не вступает в противоречие с его правовой природой и не создает вещно-обязательственных правоотношений, поскольку свойство следования не является исключительным атрибутом вещных прав.

Нет оснований говорить и о наличии политико-правовых причин, препятствующих использованию вещных обязательств в российском праве. Используемые сегодня для регулирования общественных отношений правовые и социальные институты недостаточны, поэтому не всегда имеется возможность эффективно защитить права и реализовать законные интересы лиц, в частности собственников недвижимости.

Например, отсутствие в российском праве отрицательных сервитутов, а также крайне неразвитое административно-правовое регулирование права на вид приводит к невозможности собственников объектов недвижимости защитить свои имущественные и неимущественные права при застройке смежных земельных участков.

Использование вещных обязательств не предполагает устранения сервитутов, соседского права, а также иных легальных ограничений права собственности и неправовых социальных норм. Поскольку сферы действия обозначенных институтов не способны покрыть весь спектр интересов собственника, нуждающихся в за-

¹²⁶ Подобный вывод не отрицает и сам Р.Элликсон, указывая, что обращение к правовым средствам защиты происходит чаще, если одна из сторон спора не относится к группе «соседей» (Элликсон Р. Ч. Порядок без права. С. 304).

¹²⁷ См. об этом: *Медведев И. Р.* Разрешение городских конфликтов. С. 28.

щите и реализации, вещные обязательства могут существовать наряду с сервитутами, соседским правом и иными признанными в российском праве институтами.

Статья поступила в редакцию 24 сентября 2020 г.
Рекомендована в печать 12 января 2021 г.

Dogmatic and political-legal justification of real obligations

Aleksei V. Savenkov

For citation: Savenkov, Aleksei V. 2020. Dogmatic and political-legal justification of real obligations. *Pravovedenie* 64 (3): 352–372. <https://doi.org/10.21638/spbu25.2020.303> (In Russian)

The development of Russian civil law allows us to conclude that such an institution of the general theory of civil law as real obligations (*obligatio propter rem*) is no stranger to domestic law. At the same time, the existence of some relevant legal rules in federal laws and the recent jurisprudence of the Supreme Court of the Russian Federation allows us to confirm the conclusion. It demonstrates that there are more and more examples of real obligations in Russian law. Meanwhile, the possibility of the very existence of real obligations in Russian law remains a controversial issue in the Russian civil law doctrine. In the article, the author, raising the question of the permissibility of the existence of real obligations, systematically analyzes possible dogmatic and political-legal arguments, the answers to which make it possible to find the place of real obligations in the system of Russian civil law. At the beginning of the work, the author turns to the dogmatic grounds for substantiating real obligations. Thus, the author reveals the importance of the structure of the system of property law, the principles of *numerus clausus* and *numerus apertus*, the properties of following the law, and of the principle of privity of contract for the existence of the real obligations in the given legal order. In the second part of the article, the author tries to provide a political-legal justification for real obligations. The author compares the legal possibilities that are provided, on the one hand, by the use of real obligations in civil law transactions, and, on the other hand, by the use of limited real rights (for example, servitudes), legal restrictions on property rights and social norms (neighborly norms). In the final part of the article, the author summarizes the conclusions made in the article, coming mainly to the general conclusion that Russian private law does not contain serious dogmatic and political-legal preclusions to the existence of real obligations in the domestic legal order.

Keywords: real obligations, *obligatio propter rem*, servitudes, neighborhood law, property law.

References

- Agarkov, Mikhail M. 1940. *Obligation under Soviet civil law*. Moscow, NKlu SSSR Publ. (In Russian)
- Akkermans, Bram. 2006. The new Dutch Civil Code: The borderline between property and contract. *Towards a unified system of land burdens?*, eds Sjev van Erp, Bram Akkermans: 163–183. Antwerpen, Oxford, Intersentia.
- Akkermans, Bram. 2008. *The principle of numerus clausus in European property law*. Antwerpen, Oxford, Intersentia.
- Akkermans, Bram. 2010. Concurrence of ownership and limited property rights. *European Review of Private Law* 2 (2): 259–284.
- Annenkov, Konstantin. 1895. *The system of Russian civil law*. In 6 vols, vol. 2. St. Petersburg. Tipografiiia M. M. Stasiulevicha. (In Russian)
- Aron, Raymond. 1992. *Main currents in sociological thought*. Moscow, Politika Publ. (In Russian)
- Artemov, Nikolai M., Kornev Aleksandr D. 2019. *Financial and legal regulation of parafiscal payments in the Russian Federation*. Moscow, Prospekt Publ. (In Russian)
- Bezenko, Roman S. 2012. Accessory nature of security obligations: European legal tradition and Russian practice. *Vestnik grazhdanskogo prava* 5: 4–36. (In Russian)
- Borda, Guillermo. 1998. *Tratado de Derecho Civil — Obligaciones*. In 12 vols, vol. 1. Buenos Aires, Abeledo-Perrot.

- Born, Garry B. 2014. *International commercial arbitration*. In 3 vols. vol. I: *International Arbitration Agreements*. Alphenaaanden Rijn, Kluwer Law International.
- Cashin Ritaine, Eleanor. 2011. National report on the transfer of movables in France. *National reports on the transfer of movables in Europe*. In 6 vols. Vol. 4: France, Belgium, Bulgaria, Poland, Portugal, eds Wolfgang Faber, Brigitta Lurger: 1–188. Munich, Otto Schmidt / De Gruyter European law publishers.
- Cauffman, Caroline, Sagaert, Vincent 2011. National report on the transfer of movables in Belgium. *National reports on the transfer of movables in Europe*. In 6 vols. Vol. 4: France, Belgium, Bulgaria, Poland, Portugal, eds Wolfgang Faber, Brigitta Lurger: 189–352. Munich, Otto Schmidt / De Gruyter European law publishers.
- Coase, Ronald H. 1990. *The firm, the market, and the law*. Chicago, The University of Chicago Press.
- Demeyere, Siel. 2017. Affirmative land burdens in German, Dutch and Belgian law: Possibilities restrictions and workarounds. *European Property Law Journal* 6 (2): 196–235. <https://doi.org/10.1515/eplj-2017-0010>.
- Dozhdev, Dmitry V. 2016. By the very idea of real law, we overcome our dependence on material things. *Zakon* 6: 6–19. (In Russian)
- Dozhdev, Dmitry V. 2019. *Presentation at St. Petersburg State University at the round table “The fate of proprietary rights to another’s property when the owner changes through the original method of acquisition”*. Available at: <https://www.youtube.com/watch?v=k8KCElmUoWg> [55:10–55:25] (accessed: 30.11.2019). (In Russian)
- El’iashevich, Vasilii B. 1913. *An outline of the development of forms of land turnover in the West*. St. Petersburg, Pravda Publ. (In Russian)
- Ellikson, Robert Ch. 2017. *Order without law: How neighbors settle disputes*. Moscow, Izdatel'stvo Instituta Gaidara Publ. (In Russian)
- Emel’kina, Irina A. 2011. *The system of limited property rights to a land plot*. Moscow, Infotropic Publ. (In Russian)
- Emel’kina, Irina A. 2016. The institution of restriction of property rights in favor of neighbors (neighbor’s law) in Russian law and in certain European countries. *Vestnik grazhdanskogo prava* 2: 79–112. (In Russian)
- Erp, van Sjef, Akkermans, Bram (eds). 2012. *Cases, materials and text on property law*. Oxford, Hart Publ.
- Erp, van Sjef. 2005. Surety agreements and the principle of accessory — personal security in the lights of a European property law principle. *European Review of Private Law* 3: 309–331.
- Erp, van Sjef. 2006. Servitudes: The Borderline Between Contract and (Virtual) Property. *Towards a unified system of land burdens?* eds Sjef van Erp, Bram Akkermans: 1–10. Antwerpen, Oxford, Intersentia.
- Freitag-Loringoven, Alexander L. 1914. Substantive law of the Patrimonial Statute Draft. In 2 vols, vol. 1. Iur’ev, Tipografiia K. Mattisena Publ. (In Russian)
- Goronovich, Ivan. 1883. *Research on easements*. St. Petersburg, Tipografiia Pravitel'stviushchego Senata. (In Russian)
- Guliaev, Aleksei M. 1907. *Russian civil law*. Kiev, Tipografia Gubernskogo Pravleniia. (In Russian)
- Hinteregger, Monika. 2006. Servitudes — The Austrian concept. *Towards a unified system of land burdens?*, eds Sjef van Erp, Bram Akkermans: 21–30. Antwerpen, Oxford, Intersentia.
- Huebner, Rudolf A. 1918. *History of Germanic private law*. Boston, Little, Brow, and Company.
- Ivanov, Anton A. 2018. Property law is not a toy. *Zakon* 12: 18–26. (In Russian)
- Karapetov, Artem G. 2011. *The struggle for the recognition of judicial law-making in European and American law*. Moscow, Statut Publ. (In Russian)
- Kasso, Lev A. 1906. *Russian land law*. Moscow, Knizhnyi magazin I. K. Golubeva Publ. (In Russian)
- Khaskel’berg, Boris L. 2004. The legal relationship from the testamentary refusal and its elements. *Tsivilisticheskie issledovaniia*. Iss. 1: *Sbornik nauchnykh trudov pamiati professora I. N. Fedorova*, eds Boris L. Khaskel’berg, Daniil O. Tuzov: 78–110. Moscow, Statut Publ. (In Russian)
- Kofanov, Leonid L., Tomsinov, Vladimir A., eds. 1998. *Institutes of Justinian*. Moscow, Zertsalo Publ. (In Russian)
- Kozlova, Natalia V., Pankratov, Pavel A. 1999. At the origins of Russian civil law. *Meier, Dmitri I. Russkoe grazhdanskoe pravo*. In 2 parts, part 1: 4–8. Moscow, Statut Publ. (In Russian)

- Krasnova, Tatiana S. 2015. Easement types of restriction (encumbrance) of real estate rights: Foreign experience and novelties of Russian legislation. *Vestnik ekonomicheskogo pravosudiia RF* 1: 142–160. (In Russian)
- Krasnova, Tatiana S. 2017. Comments on the Review of judicial practice in cases on the establishment of an easement on a land plot, approved by the Presidium VS RF 26.04.2017. *Vestnik ekonomicheskogo pravosudiia RF* 7: 157–176. (In Russian)
- Krasnova, Tatiana S. 2017. *Compulsion and autonomy of the will in easement law*. PhD diss., St. Petersburg State University. (In Russian)
- Kurdinovskii, Viktor I. 1899. *On the doctrine of legal restrictions on property rights*. Odessa, Ekonomicheskaiia tipografiia Publ. (In Russian)
- Makovskii, Alexander L. On the codification of civil law (1922–2006). Moscow, Statut Publ. (In Russian)
- Maleina, Marina N. 2008. Private easement agreement. *Vestnik grazhdanskogo prava* 4: 80–95. (In Russian)
- Medvedev, Ivan R. 2017. *Fueling urban conflict*. Moscow, Infotropik Media Publ. (In Russian)
- Meier, Dmitri I. 1999. *Russian civil law*. In 2 pts, part 2. Moscow, Statut Publ. (In Russian)
- Monakhov, Daniil A. 2012. On the need to return negative easements to the Russian legislation. *Vestnik grazhdanskogo prava* 1: 50–71. (In Russian)
- Movchanovskii, Boris F. 1923. *The right of development (practical commentary to the articles 71–84 Civil Code)*. Moscow, Izdatel'stvo Vserossiiskogo Komiteta pomoshchi invalidam voiny Publ. (In Russian)
- Musin, Valerii A. 2014. Arbitration clause in a foreign trade contract and the problem of succession. *Musin, Valerii A. Izbrannoe*: 71–79. St. Petersburg, Treteiskii sud Publ.; Moscow, Statut Publ. (In Russian)
- Novitskii, Ivan B. 1924. Neighborhood law. *Pravo i zhizn'* 7–8: 10–21. (In Russian)
- Novitskii, Ivan B., Pereterski, Ivan S. (eds). 2012. *Roman private Law: a textbook*. Moscow, Zertsalo-M Publ. (In Russian)
- Pisuliński J., Zaradkiewicz K. 2011. National report on the transfer of movables in Poland. *National reports on the transfer of movables in Europe*. In 6 vols. Vol. 4: France, Belgium, Bulgaria, Poland, Portugal, eds Wolfgang Faber, Brigitta Lurger: 467–580. Munich, Otto Schmidt / De Gruyter European law publishers.
- Pobedonostsev, Konstantin P. 2002. *Civil law course: Patrimonial rights*. Part 1. Moscow, Statut Publ. (In Russian)
- Pokrovskii, Iosif A. 1896. *Desirable setting of civil law in the study and teaching*. Kiev, Tipografiia Imperatorskogo universiteta sviatogo Vladimira Publ. (In Russian)
- Popov, Boris V. 1914. The right to participate in private and new law on the right to build up. *Vestnik grazhdanskogo prava* 3: 36–55. (In Russian)
- Reid, Ken. 2006. Modernising land burden: The New Law in Scotland. *Towards a unified system of land burdens?*, eds Sjef van Erp, Bram Akkermans: 63–108. Antwerpen, Oxford, Intersentia.
- Ross, Hugh L. 1980. *Settled out of court: The social process of insurance claims adjustment*. London, New York, Routledge.
- Rudokvas, Anton D. 2004. On continuous, open and bona fide long-standing ownership. *Tsivilisticheskie issledovaniia*. Iss. 1: *Sbornik nauchnykh trudov pamiati professora I. N. Fedorova*, eds Boris L. Khaskel'berg, Daniil O. Tuzov: 148–187. Moscow, Statut Publ. (In Russian)
- Rudokvas, Anton. 2009. Private easements in Russian civil law. *Vestnik Vysshego arbitrazhnogo suda RF* 4: 186–205. (In Russian)
- Rybalov, Andrei O. 2007. *Problems of classifications in civil law relations*. PhD Thesis in Law., St. Petersburg State University. (In Russian)
- Rybalov, Andrei O. 2011. About the easement of light in Russian law. *Vestnik Vysshego arbitrazhnogo suda RF* 5: 6–11. (In Russian)
- Rybalov, Andrei O. 2013. Some issues of property rights. *Vestnik Vysshego arbitrazhnogo suda RF* 12: 62–70. (In Russian)
- Rybalov, Andrei O. 2017. *The right of ownership (commentary to the article 209 of Russian Civil Code)*. Moscow, M-Logos Publ. Available at: <http://m-lawbooks.ru/index.php/product/a-o-rybalov-pravo-sobstvennosti-kommentariy-k-st-209-gk-rf> (accessed: 20.09.2021). (In Russian)

- Rybalov, Andrei O. 2018. Iura in re: numerus clausus vs numerus apertus. *Vestnik ekonomicheskogo pravosudiia RF* 7: 144–162. (In Russian)
- Rybalov, Andrei O. Russian property law today. *Zakon.ru*. Available at: https://zakon.ru/blog/2019/2/22/rossijskoe_veschnoe_pravo_segodnyalekciya (accessed: 30.11.2019). (In Russian)
- Sagaert, Vincent. 2004. Real rights and real obligations in Belgian and French law. *The content of real rights*, *Ars notaries*, eds Michael Milo, Steven Bartels: 47–70. Deventer, Kluwer Rechtswetenschappen.
- Sagaert, Vincent. 2006. *The fragmentation of land burdens in French and Belgian law. Towards a unified system of land burdens?*, eds Sjef van Erp, Bram Akkermans: 31–52. Antwerpen, Oxford, Intersentia.
- Sarbash, Sergey. 2018. *Is the third party (beneficiary) covered by a third party (arbitration) clause?* Available at: https://zakon.ru/discussion/2018/02/21/svyazano_li_trete_lico_vygodopriobretatel_tretejskoj_arbitrazhnoj_ogovorkoj (accessed: 23.11.2019). (In Russian)
- Savenkov, Aleksei V. 2019. Real possessions-today or tomorrow? *Zakon* 2: 89–95. (In Russian)
- Savenkov, Aleksei V. 2020. The concept and attributes of the property obligation in Russian law. *Peterburgskaia tsivilistika 2.1: sb. rabot vypusnikov kafedry grazhdanskogo prava Sankt-Peterburgskogo gosudarstvennogo universiteta*, comp. and ed. by Andrey A. Pavlov: 212–231. Moscow, Statut Publ. (In Russian)
- Scott, Samuel P. 1932. *The Civil Law*. In 17 vols, vol. 2. Cincinnati, Central Trust Company.
- Shelomentseva, Elena A. 2015. Reducing the actessorship of security services in the comparative legal aspect. *Vestnik grazhdanskogo prava* 3: 57–105. (In Russian)
- Sinaiskii, Vasilii I. 2002. *Russian civil law*. Moscow, Statut Publ. (In Russian)
- Siubaeva, Iulia D. 2018. *Civil law regulation of the restriction of the right of ownership of a land plot in the interest of a neighbor (neighbor's law)*. PhD Thesis in Law, Mordovskii gosudarstvennyi universitet. (In Russian)
- Sukhanov, Evgeny A. 2017. *Property law: A scientific and educational essay*. Moscow, Statut Publ. (In Russian)
- Vas'kovskii, Evgeny V. 2003. *Civil law textbook*. Moscow, Statut Publ. (In Russian)
- Windscheid, Bernhard. 1874. *Lehrbuch des Pandektenrechts*. Vol. 1. Rus. ed. St. Petersburg, Gieroglifov i Nikiforov Publ.
- Wolf, Manfred. 2006. Marketability contra freedom of parties in the law of land burden. *Towards a unified system of land burdens?*, eds Sjef van Erp, Bram Akkermans: 11–20. Antwerpen, Oxford, Intersentia.
- Youssef, Karim. 2012. *Consent in context: Fulfilling the promise of international arbitration*. Eagan, MN, Thomson Reuters.
- Zimmermann, Reinhard. 1990. *The law of obligations: Roman foundations of the civil tradition*. Cape Town, Juta & Co.
- Zweigert, Konrad, Kötz, Hein. 2010. *Einführung in die Rechtsvergleichung*. Rus. ed. Moscow, Mezhdunarodnye otnosheniia Publ. (In Russian)

Received: September 24, 2020

Accepted: January 12, 2021

Aleksei V. Savenkov — Postgraduate Student, St. Petersburg State University, 7–9, Universitetskaya nab., St. Petersburg, 199034, Russian Federation; alexeysavenkov94@gmail.com