



ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ЦЕНТР ЧАСТНОГО ПРАВА
ИМЕНИ С.С. АЛЕКСЕЕВА
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ



РОССИЙСКАЯ ШКОЛА ЧАСТНОГО ПРАВА

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА

Сборник работ выпускников
Российской школы частного права

Выпуск 20

Составитель и ответственный редактор

И.И. Зикун


СТАТУТ
МОСКВА 2026

УДК 347
ББК 67.404
А43

Составитель и ответственный редактор

Илья Игоревич Зикун — кандидат юридических наук, заместитель председателя совета (руководителя), доцент кафедры вещного права Исследовательского центра частного права имени С.С. Алексеева при Президенте Российской Федерации.

А43 Актуальные проблемы гражданского права : сборник работ выпускников Российской школы частного права / сост. и отв. ред. И. И. Зикун; Исслед. центр частн. права им. С. С. Алексеева, Рос. школа частн. права. — Вып. 20. — Москва : Статут, 2026. — 552 с.

ISBN 978-5-8354-2209-8 (в пер.)

Двадцатый выпуск «Актуальных проблем гражданского права» — сборник статей, подготовленных выпускниками Российской школы частного права Исследовательского центра частного права имени С.С. Алексеева при Президенте Российской Федерации на основе их выпускных квалификационных работ, успешно защищенных в 2024 г. В сборнике рассматриваются вопросы общих проблем теории частного права, вещного, корпоративного и обязательственного права.

Для преподавателей частноправовых дисциплин, студентов и аспирантов, практикующих юристов и всех, кто интересуется частным правом.

УДК 347
ББК 67.404

ISBN 978-5-8354-2209-8

© Коллектив авторов, 2026
© Редподготовка, оформление. Издательство «Статут», 2026

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ

ВАС РФ – Высший Арбитражный Суд Российской Федерации

ВС РФ – Верховный Суд Российской Федерации

ГГУ – Германское гражданское уложение 1896 г.

ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации: часть первая – Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ; часть вторая – Федеральный закон от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ; часть третья – Федеральный закон от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ; часть четвертая – Федеральный закон от 18 декабря 2006 г. № 230-ФЗ

СКЭС ВС РФ – Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ФГК – Французский гражданский кодекс 1804 г.

BGH – Bundesgerichtshof (Федеральный верховный суд (Германия))

BVerfG – Bundesverfassungsgericht (Федеральный конституционный суд (Германия))

DCC – The Dutch Civil Code (Гражданский кодекс Нидерландов)

LG – Landesgericht (земельный суд – суд общей юрисдикции второй (или первой) инстанции в Австрии, Германии и Лихтенштейне) (упразднен с 6 августа 2014 г.)

ВСТУПИТЕЛЬНАЯ СТАТЬЯ

Двадцатый выпуск издания «Актуальные проблемы гражданского права» представляет на суд читателя статьи выпускников Исследовательского центра частного права имени С.С. Алексеева при Президенте Российской Федерации, подготовленные ими на основе защищенных в 2024 г. выпускных квалификационных работ.

Статья *Сергея Руслановича Бузикова* посвящена проблеме «реальных» относительных отношений, которые возникают между обладателями вещных прав. Автор рассматривает правоотношения таких обладателей в динамике и анализирует проблемы, которые возникают при перемене лиц в таком «вещном» обязательстве. Статья подготовлена на основе изучения опыта Франции и Нидерландов. Научный руководитель — канд. юрид. наук А.М. Ширвиндт.

Евгений Николаевич Девин актуализирует проблему природы отношений участников дела о банкротстве и квалификации их как сообщества и товарищества, что не только возлагает на участников дела о банкротстве ряд ограничений и обязанностей, но и дает им специальные способы защиты при принятии несправедливых решений и причинении убытков. С учетом товарищеской модели таких отношений автор также рассматривает правовой статус арбитражного управляющего. Научный руководитель — канд. юрид. наук, доц. кафедры обязательственного права О.Р. Зайцев.

В статье *Виктора Владимировича Желдакова* рассматривается проблема соотношения регрессного и суброгационного требований. Автор приходит к выводу, что предоставление суброгационного требования является не только следствием предоставления лицу некоторой привилегии, но и минимумом правовой защиты, который может быть исключен соглашением сторон. В статье также рассматривается проблема допустимости предоставления участникам оборота этих способов защиты на альтернативной основе. Научный руководитель — канд. юрид. наук, доц. кафедры обязательственного права А.Г. Архипова.

В работе *Александра Андреевича Зари* приведен новый для российского права анализ проблемы определения предмета узуфрукта и возможности выделения такой категории, как «квазиузуфрукт».

Автор, преимущественно на основе доктрины Испании, рассматривает проблему пределов права фруктуария пользоваться предметом узупрукта и выводит для этого категорию «субстанция вещи». Научный руководитель — канд. юрид. наук, доц. кафедры вещного права Д.А. Монахов.

Павел Андреевич Кормич поставил перед собой трудную цель — узнать природу личных прав с позиции учения о субъективном частном праве. Для этого автору потребовалось отследить изменение отношения различных европейских школ на разных исторических этапах к категории «личное право» и к способам защиты тех или иных личных прав. В статье также показывается, как менялось это отношение в зависимости от господствующего философского учения в конкретный исторический период. Научный руководитель — д-р юрид. наук, проф. кафедры теории и истории частного права С.В. Третьяков.

В статье *Егора Алексеевича Логинова* рассматривается проблема навязанного обогащения. На основе анализа истории развития данного института и опыта европейских стран автор изучил подходы и выделил критерии, когда обогащение следует считать навязанным, а также когда навязанное обогащение должно быть компенсировано. В работе рассмотрены сформированные подходы к необходимости и полезности обогащения. Научный руководитель — канд. юрид. наук, доц. кафедры обязательственного права Д.В. Новак.

Работа *Анны Викторовны Мачехиной* посвящена проблеме квалификации сообщества собственников помещений в здании в качестве субъекта права, вопросам правоспособности такого сообщества и возможности привлечения сообщества как субъекта права к гражданско-правовой ответственности. Статья написана на основе изучения европейского опыта решения данной проблемы. Научный руководитель — канд. юрид. наук, доц. кафедры вещного права О.М. Козырь.

В своей работе *Злата Евгеньевна Николаева* анализирует проблему выбора права, применимого к отношениям, связанным с защитой интеллектуальных прав. В работе рассматривается соотношение разных принципов привязки правоотношения к тому или иному праву с учетом делокализованной и нематериальной природы интеллектуальных прав. Научный руководитель — канд. юрид. наук, проф. кафедры интеллектуальных прав В.О. Калятин.

Анна Андреевна Осина поднимает важную проблему возможности отмены международных арбитражных решений на основе ре-

шений национальных государственных судов. В статье выделены выработанные в настоящий момент подходы к определению сферы действия таких судебных актов, рассмотрена возможность придания таким судебным актам экстерриториального эффекта, а также влияния отмены решения международного арбитража на вопросы его признания и приведения в исполнение. Научный руководитель — канд. юрид. наук, зав. кафедрой международного частного права А.Н. Жильцов.

Вопросам правовой природы иска об уменьшении договорной цены и способам такого уменьшения посвящена статья Андрея Владимировича Панкратова. В работе представлен анализ основных этапов развития отношения европейской науки гражданского права к такому иску. Автор осуществил поиск справедливых критериев и пределов уменьшения договорной цены с учетом различных моделей обязанностей покупателя на исторических этапах развития договора купли-продажи. Научный руководитель — канд. юрид. наук, доц. кафедры обязательственного права А.А. Громов.

Работа *Петра Анатольевича Радзишевского* посвящена фундаментальной проблеме соотношения договорного и деликтного исков к разным лицам. Изучая зарубежный и отечественный опыт, автор ищет критерии связи данных исков, ограничения использования того или иного иска, а также выделяет основные модели градации требований. Научный руководитель — канд. юрид. наук, доц. кафедры обязательственного права А.А. Громов.

В статье *Александра Сергеевича Федорова* на основе анализа зарубежного опыта рассматривается проблема расщепления права голоса участника юридического лица и его права участия. Автор называет ряд сдерживающих условий, при которых такое расщепление допустимо. В статье также поднимаются проблемы осуществления корпоративного контроля третьими лицами, пропорциональности количества голосов участника его имущественному участию в юридическом лице, защиты прав других участников при таком расщеплении. Научный руководитель — канд. юрид. наук, доц. кафедры корпоративного права И.С. Чупрунов.

Евгения Валерьевна Шихолева рассмотрела проблему общей аварии и квалификации отношений участников морской перевозки, которые возникают при необходимости причинить вред перевозимому грузу для спасения корабля. Автор проследил развитие отношения к Родосскому закону на разных исторических этапах до наших дней. В работе приведено множество иллюстраций из судебных дел,

в которых рассматривалась проблема компенсации вреда, причиненного в результате аварии в море. Научный руководитель — канд. юрид. наук, доц. кафедры обязательственного права А.Г. Архипова.

Составитель и ответственный редактор

Илья Игоревич Зикун,
кандидат юридических наук,
заместитель председателя совета (руководителя),
доцент кафедры вещного права
Исследовательского центра частного права
имени С.С. Алексеева
при Президенте Российской Федерации

Относительные отношения обладателей вещных прав на одну вещь

Сергей Русланович Бузиков

В гражданском обороте нередки ситуации, когда обладатели вещных прав вынуждены взаимодействовать друг с другом. Допустим, А и Б принадлежат смежные садовые участки. Между ними возникает недопонимание: то пчелы из улья Б ужалят аллергиков — гостей А, то собственники поспорят о принадлежности яблок, упавших на границе их участков. Бывают и более сложные ситуации, например: Б задолжал А плату за пользование сервитутом. Если А и Б — друзья, то они могут решать свои разногласия полюбовно. Но что будет, если А — умрет, а Б — продаст участок? Новые правообладатели вынуждены будут заново выстраивать механизмы взаимодействия для эффективного использования имущества (даже если между собой они находятся в непримиримой вражде).

Иногда, когда кто-то пытается пересмотреть сложившиеся отношения, связанные с двумя участками, вмешивается право. Оно использует для этого различные средства. Первое из них — пределы (границы) права собственности. Закон как бы «обрезает» содержание права собственности, что означает, что ряд правомочий уже не может быть реализован ни собственником, ни кем-либо еще¹. К пределам права собственности относится все, что «не доставляет посторонним лицам прав на чужую вещь»²: распространение на участок градостроительного регламента, статуса зоны с особыми условиями использования территорий, санитарного предписания не располагать пасеку близко к границе участка и проч.

Второе средство — частноправовые обременения права собственности. Складывается оно из следующих элементов: ограниченных вещных прав и иных правоотношений, обладающих свойством следования.

¹ Рыбалов А.О. Право собственности (комментарий к ст. 209 ГК). М.: М-Логос, 2017. С. 51.

² Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Т. 2. М.: Бр. Башмаковы, 1915. С. 230.

Субъективные вещные права, как известно, имеют абсолютный характер¹. С точки зрения подхода, который преобладает в доктрине, под абсолютными субъективными правами понимаются такие права, которым корреспондирует всеобщая пассивная юридическая обязанность (или общегражданский запрет) воздерживаться от нарушения юридической связи между управомоченным лицом и его вещью². К субъективным вещным правам относятся право собственности как наиболее полное вещное право и ограниченные вещные права (различные сервитуты, узуфрукт, эфитевзис, суперфиций и проч.)³.

Однако понимание абсолютности как установления всеобщего запрета на нарушение права неоднократно подвергалось критике в доктрине. «Очевидно искусственная конструкция», как этот термин описывает Д.М. Генкин, предполагает, что у обладателя субъективного вещного права «...имеются правоотношения со всеми лицами, которые не знают даже о существовании данного лица...»⁴, что скорее характеризует субъективное вещное право как относительное отношение (обязательство) с неопределенным множеством должников⁵. Кроме того, обладатели субъективных вещных прав, обременяющих одну вещь (конкурирующих, или сосуществующих, вещных прав), имеют отличные, более близкие и конкретизированные, отношения по сравнению со всеми

¹ Суханов Е.А. Вещное право: науч.-познават. очерк. М.: Статут, 2021. С. 46–47.

² Автор не ставит цель комплексно проанализировать дихотомию «абсолютных — относительных» субъективных прав. Об этом см. подробнее: Пободоносцев К.П. Курс гражданского права. Ч. 1. М.: Статут 2002. С. 187; Покровский И.А. История римского права. СПб.: Летний сад, 1998. С. 318; Райхер В.К. Абсолютные и относительные права. К проблеме деления хозяйственных прав // Известия экономического факультета Ленинградского политехнического института им. М.И. Калинина. Вып. I. Л., 1928. С. 278–280; Алексеев С.С. Общая теория права. В 2 т. Т. II. М.: Юрид. лит., 1982. С. 116; Дождев Д.В. Римское частное право: учебник. М.: Норма; Инфра-М, 2023. С. 387–388 и проч. Ср.: Проект реформы вещного права (п. 1 ст. 221): «Вещное право предоставляет лицу непосредственное господство над вещью...» (см. подробнее: Александрова А.А., Громов С.А., Краснова Т.С. и др. Заключение кафедры гражданского права СПбГУ на проект изменений раздела о вещных правах ГК РФ // Вестник экономического правосудия РФ. 2020. № 7. С. 66; Рыбалов А.О. Почему я против реформы вещного права // Закон. 2020. № 3. С. 131).

³ Суханов Е.А. Указ. соч. С. 62.

⁴ Генкин Д.М. Право собственности как абсолютное субъективное право // Вестник гражданского права. 2022. № 4. С. 128.

⁵ Агарков М.М. Обязательство по советскому гражданскому праву // Избранные труды по гражданскому праву. В 2 т. Т. 2: Общее учение об обязательствах и его отдельных видах. М.: Статут, 2012. С. 27. Во французской доктрине понимание всех абсолютных субъективных прав как относительных правоотношений между субъектами права представлено персоналистской теорией (*personnalisme*). О ней см. подробнее: *Planiol M. Traité élémentaire de droit civil*. I. Paris: LGDJ, 1911. P. 657–660.

прочими; они не являются друг для друга посторонними лицами, воздерживающимися от нарушения чужого субъективного права, а находятся между собой в ряде относительных отношений, определяющих детали реализации ими своих вещных прав. Во французской и нидерландской доктрине эти отношения именуются реальными обязательствами.

Второй элемент системы обременений права собственности — правовые конструкции, обладающие свойством следования и не являющиеся самостоятельными ограниченными вещными правами. Первая категория этой группы — реальные обязательства, представляющие собой правовой механизм, связывающий обладателей конкурирующих вещных прав на одну вещь. Если продолжить пример с сервитутом для «пролета» пчел, реальным обязательством будет, например, обязательство Б вносить плату за сервитут. Помимо реальных обязательств, в систему обременений права собственности можно включить: 1) договоры, обладающие свойством следования (квалитативные договоры, или *kwalitatieve overeenkomsten*; например, договоры аренды, найма, имущественного страхования и проч.); 2) обязательства, обладающие свойством следования, но при этом не связанные с взаимодействием обладателей конкурирующих вещных прав (квазиреальные обязательства; например, квалитативные обязательства в Нидерландах (*kwalitatieve verplichting*) и экологические реальные обязательства во Франции (*obligation réelle environnementale*))¹.

1. Основные признаки

1.1. Способ объединения конкурирующих вещных прав

Как отмечал В.К. Райхер применительно к праву застройки, «...уже при самом беглом взгляде мы замечаем, что из неопределенной среды прочих обязанных лиц, противостоящей застройщику, ближе всех к нему, отчетливо и резко, выделяется чья-то мощная фигура... это фигура собственника»². В частности, В.К. Райхер указывал, что между собственником и застройщиком имеются «особые отношения», среди которых, например, обязанность застройщика вносить *solarium*³ — плату

¹ Demeyere S. Real Obligations at the Edge of Contract and Property: Doctoral Thesis in Law. Antwerpen, 2019. P. 136.

² Райхер В.К. Указ. соч. С. 280.

³ В римском праве плата за установление права застройки называлась *solarium*. См. подробнее: Рыбалов А.О. Краткий обзор положений о праве застройки // Вестник

за право застройки¹. Аналогичные «особые отношения» исследователь обнаруживал и в рамках взаимодействия собственника и лица, обладающего иными ограниченными вещными правами (эмфитевзисом, узуфруктом и сервитутом)².

Относительные отношения, регламентирующие порядок осуществления каждого из ограниченных вещных прав во Франции, Нидерландах и иных правовых порядках³, некоторые исследователи именуют реальными обязательствами. Так, L. Josserand описывал связь между конкурирующими правами следующим образом: «...собственник и узуфруктуарий имеют общую обязанность обеспечить уважение своих взаимодополняющих и различных прав путем определения их пределов... Эта общая обязанность распадается на множество второстепенных, которые, несомненно, призваны обеспечить свободное осуществление двух прав, но в совокупности представляют собой свод правил, *modus vivendi*... Собственность и узуфрукт — это как бы две независимые и смежные силы, между которыми устанавливаются правоотношения, сеть обязательств, чтобы определить и обеспечить их независимость»⁴. В свою очередь, Н. Aberkane утверждает, что целями реальных обязательств является установление «приемлемого *modus vivendi* сосуществующих вещных прав», компенсаторная функция, выравнивание негативных последствий для вторжения обладателей вещных прав в правовую сферу друг друга⁵. Эту тенденцию подмечает и G. Goubeaux, указывая, что реальные обязательства относятся к обоим вещным правам⁶. Наконец, J. Scapel приписывал реальным обязательствам природу *intuitus rei*⁷. В этом случае относительная связь определяет отношения между лицами, выступающими в качестве обладателей конкретных конкурирующих субъективных вещных прав, и гарантирует стабильность отношений

ВАС РФ. 2012. № 10. С. 6–21; Путья К.Е. Право застройки в гражданском праве России и Франции: дис. ... канд. юрид. наук. Рн/Д, 2018. С. 21; Akkermans B. The Principle of Numerus Clausus in European Property Law. Antwerpen-Oxford: Intersentia, 2008. P. 57.

¹ Райхер В.К. Указ. соч. С. 282.

² Там же. С. 278–280.

³ Григорьян Д.В. Обязательственные начала в вещном праве: немецкий подход // Вестник экономического правосудия РФ. 2022. № 12. С. 129.

⁴ Josserand L. Cours de droit civil positif français. I. Paris: Sirey, 1930. P. 933.

⁵ Aberkane H. Essai d'une de l'obligation propter rem en droit positif. Paris: Librairie de droit et de jurisprudence, 1957. P. 18–19; Demeyere S. Op. cit. P. 490.

⁶ Goubeaux G. La règle de l'accessoire en droit privé. Paris: Libr. générale de droit et de jurisprudence Pichon et Durand-Auzias, 1969. P. 401.

⁷ С точки зрения J. Scapel, *intuitus rei* означает, что кредитор или должник получает право или обязан в силу своего статуса обладателя вещного права. См. подробнее: Scapel J. La notion d'obligation. Marseille, 2002. P. 102.

между обладателями¹. Таким образом, представляется, что возможная относительно-правовая связь между лицами возникает по поводу осуществления ими вещных прав на одну вещь.

Рассмотрим проявление этой связи на конкретных примерах.

Некоторые авторы, исследовавшие отношения между сервитутарием и сервитутодателем (в том числе во французском праве) признают такие обязательства сервитутодателя реальными²: имеется «конфликт», связанный с осуществлением двух вещных прав (права собственности на служащий участок и права сервитута). Представим, что установлен сервитут. По общему правилу собственник господствующего земельного участка (сервитутарий, обладатель права на сервитут) вправе производить любые работы, необходимые для пользования сервитутом и для его содержания (ст. 697 ФГК³). Однако стороны своим соглашением могут возложить соответствующую обязанность на правообладателя служащего земельного участка (сервитутодателя): работы в необходимом объеме производятся за счет сервитутария, а не сервитутодателя, если документом-основанием не предусмотрено иного (ст. 698 ФГК). Конструкция, обладающая схожими признаками, обнаруживается также в праве Нидерландов (ст. 5:71 DCC⁴). Французская судебная практика, расширительно толкуя указанное положение, позволяет сторонам своим соглашением модифицировать обязанности сторон по содержанию сервитута, например, работы по обслуживанию могут заключаться в замене деревянных ворот на электрические⁵ или даже в организации зеленой зоны на месте парковки⁶.

Следует обратить внимание на возможность освободиться от выполнения реального обязательства, отказавшись от вещного права. Так, согласно французскому законодательству сервитутодателю предоставляется возможность в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязанности выполнять работы, необходимые для содержания сервиту-

¹ Demeyere S. Op. cit. P. 83.

² См. подробнее: Морандьер Л. Ж. де ла. Гражданское право Франции. Т. II. М.: Изд-во иностр. лит., 1960. С. 92–93; Michon L. Des obligations propter rem dans le Code civil. Nancy: Thèse, 1891. P. 87; Steinauer P.-H. Les droits réels. Tome II: Propriété foncière/Propriété mobilière/Généralités sur les droits réels limités/Servitudes foncières. Bern, Stämpfli Verlag, 2020. P. 267.

³ Légifrance. URL: <https://clck.ru/h2eN2> (date of access: 02.09.2026).

⁴ URL: <https://clck.ru/SYRWF> (date of access: 20.07.2026).

⁵ Cass. fr. (civ. 3) 25.06.2008, no. 07-15.444 // Legifrance. URL: clck.ru/39nUnF (date of access: 02.09.2026).

⁶ Cass. fr. (civ. 3) 17.02.2005, no. 13-27.479 // Legifrance. URL: <https://clck.ru/39nUrB> (date of access: 02.09.2026).

та или пользования им, посредством отчуждения права собственности на земельный участок сервитуарию (ст. 699 ФГК). Нидерландское законодательство аналогичных положений не содержит. Кроме того, отказ от права собственности на недвижимое имущество не допускается¹, а сервитут в отсутствие согласия сторон может быть прекращен исключительно по решению суда при существенном изменении обстоятельств или при противоречии общественным интересам, если с момента его установления прошло не менее 20 лет (ст. 5:78 DCC). Такое разнообразие подходов к регулированию отказа от права собственности на недвижимость и его последствий в различных правовых порядках может подсветить два аспекта учения о реальных обязательствах: во-первых, передача (отказ от) права собственности в пользу лица, которое обладает иным конкурирующим вещным правом, прекращает обязательство сервитутодателя², поскольку становится невозможным достижение его основного назначения — обеспечения взаимодействия конкурирующих вещных прав; во-вторых, французское и нидерландское право во многих аспектах отличаются, что не позволяет говорить о существовании единого подхода к пониманию реальных обязательств.

Конкурирующие вещные права могут порождать как одно, так и несколько реальных обязательств. Кроме обязательства, упомянутого выше, законодательство устанавливает запрет на ухудшение положения сервитутодателя (ст. 702 ФГК). Схожие положения, касающиеся порядка осуществления права сервитута, устанавливаются нидерландским законом (ст. 5:74 DCC). Эта обязанность состоит из двух элементов. Прежде всего, сервитутарий не вправе выходить за отведенные договором границы сервитута, даже если это не причинит неудобства сервитутодателю. Второй элемент заключается в том, что реализация субъективного вещного права не должна вредить сервитутодателю: если стороны договорились о проезде семейной машины к участку, запрещается «переоборудовать» такой сервитут в дорогу регионального значения³. Эта обязанность обычно характеризуется во франкоязычной доктрине как реальное обязательство⁴. В том числе реальным обязательством признается обязательство восстановить исходное состояние сервитута при нарушении этого обязательства, при этом обязанность уплатить убытки носит сугубо личный характер⁵.

¹ Demeyere S. Op. cit. P. 234—235.

² Ibid. P. 221.

³ Ibid. P. 495—496.

⁴ Goubeaux G. Op. cit. P. 408.

⁵ Terre F., Simler P. Droit civil: les biens. Paris, 2014. P. 811.

Однако эта позиция не является бесспорной. Так, не все исследователи разделяют подход, согласно которому ст. 702 ФГК не устанавливает обязанность воздержаться от совершения определенных действий, а просто констатирует, что осуществление субъективного вещного права ограничено законодательно установленными пределами: обязанностью не нарушать конкурирующее вещное право и условиями обязательного для соблюдения сторонами договора¹. Таким образом, во французской доктрине существуют различные взгляды на одно и то же явление: либо как на реальное обязательство, либо как на нечто иное, реальным обязательством не являющееся (в частности, предел права собственности).

Рассмотрим подробнее, что такое пределы права собственности и как они соотносятся с реальными обязательствами. Так, если использовать терминологию, более привычную российской доктрине, ограничения права собственности обычно делятся на два вида: на обременения и пределы². Д.И. Мейер³, К.Н. Анненков⁴ и А.О. Рыбалов⁵ предложили аналогичную объяснительную модель. В то время как пределы (иначе — границы) носят преимущественно публично-правовую природу и «не предоставляют посторонним лицам прав на чужую вещь»⁶, обременения подразумевают наличие субъективного гражданского права посторонних лиц на конкретный объект. Следовательно, дискуссия о природе ст. 702 ФГК сводится к тому, имеет ли сервитутодатель субъективное право, которому корреспондирует обязанность сервитутария не ухудшать положение собственника служащего участка при осуществлении права сервитута, или не имеет. Представляется, что любое из представленных объяснений легитимно, хотя для российского исследователя интуитивно ближе позиция, согласно которой это положение закона является констатацией того, что субъективное граждан-

¹ О дискуссии см. подробнее: *Demeyere S.* Op. cit. P. 498.

² *Краснова Т.С.* Принудительность и свобода воли в сервитутном праве: дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2017. С. 41—49. Аналогичная позиция изложена, в частности, в работе: *Сюбаева Ю.Д.* Гражданско-правовое регулирование ограничений права собственности на земельный участок в интересах соседей (соседского права): дис. ... канд. юрид. наук. Саранск, 2018. С. 53, 56—57.

³ *Мейер Д.И.* Право собственности по русскому праву (Из лекций покойного проф. Казан. ун-та Д. И. Мейера). СПб.: Изд. А. Вицын, 1859. С. 30—39.

⁴ *Анненков К.Н.* Система русского гражданского права. Т. 2: Права вещные. СПб.: Тип. М.М. Стасюлевича, 1895. С. 326.

⁵ *Рыбалов А.О.* Проблемы классификации гражданских правоотношений: дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2007. С. 177.

⁶ *Шершеневич Г.Ф.* Указ. соч. С. 230.

ское право имеет пределы. Однако это не исключает альтернативного объяснения, особенно в рамках рассмотрения иного правопорядка.

Завершающим примером реального обязательства, сопровождающего сервитутное правоотношение, признается внесение периодических платежей за сервитут¹ (ст. 5:70(2) DCC²). Стоит отметить, что это положение является нововведением нидерландского правопорядка. Следуя ФГК, ранее действующий Гражданский кодекс Нидерландов (*Burgerlijk Wetboek* 1838; далее — *BW*) не устанавливал обязанность внесения платы за пользование выгодами служащего участка³. Однако невозможность требовать платы за сервитут во французском праве значительно преувеличена, поскольку с момента принятия ФГК предлагался функциональный эквивалент — компенсация (ст. 682 ФГК). Так, иногда возникают ситуации, когда доступ к территории общего пользования (обычно дороге) с территории одного участка возможен не иначе как через иной участок. В таком случае владелец участка, через который обеспечивается доступ, вправе требовать компенсации⁴. Эта компенсация может носить характер разового или периодического платежа. Во втором случае это обязательство может быть квалифицировано в качестве реального⁵.

Реальные обязательства не исчерпываются сервитутными правоотношениями. S. Demeyere, в частности, указывает, что соответствующие обязанности обнаруживаются в силу законодательного установления, в том числе⁶:

— между обладателями долей в общей собственности (пропорционально вносить вклад в общие расходы (ст. 815-2(3) ФГК; ст. 3:172 DCC); компенсировать чрезмерное пользование в случае использования имущества, находящегося в общей собственности, в степени, превышающей долю лица (ст. 815-9(2) ФГК))⁷;

— собственником и узуфруктуарием (составить перечень имущества, которое подлежит возвращению по окончании срока, на который установлен узуфрукт (ст. 600 ФГК; ст. 3:205(1) DCC), а также уведомлять собственника об имуществе, которое перестало существовать и ко-

¹ Монахов Д.А., Тиммерманс В. Плата за сервитут // Вестник гражданского права. 2016. № 4. С. 31.

² Dutch Civil Code. URL: <https://clck.ru/SYRWF> (date of access: 02.09.2026).

³ Монахов Д.А. Сервитуты: моногр. М.: Статут, 2023. С. 90.

⁴ Об этом сервитуте см. подробнее: Akkermans B. Op. cit. P. 124.

⁵ Demeyere S. Op. cit. P. 539.

⁶ См. подробнее: Demeyere S. Op. cit. P. 280–282.

⁷ Terre F., Simler P. Op. cit. P. 481.

торое было получено взамен и о полученных от имущества выгодах, за исключением плодов (ст. 3:205(4) DCC); предоставить гарантию (обеспечение) разумного пользования вещью (ст. 601 ФГК; ст. 3:206(1) DCC); использовать обремененное имущество разумно (ст. 3:207(3) BCC); осуществлять текущий ремонт, а собственнику – капитальный (ст. 605 ФГК)¹; совершать периодические платежи в пользу собственника (ст. 608 ФГК; ст. 3:222(1) DCC); застраховать и поддерживать застрахованным имущество (ст. 3:209(1) DCC); возратить имущество после окончания узуфрукта (ст. 3:225 DCC));

– собственником и эмпфитевтом (совершать платежи за пользование земельным участком (арендные платежи, *canon*) собственнику (ст. 5:85(2) DCC); обслуживать, осуществлять текущий ремонт (ст. 5:96(1) DCC) или проводить любые ремонтные работы (ст. L451-8 Кодекса сельского хозяйства и морского рыболовства²); обязательство собственника выплатить компенсацию за прекращение эмпфитевзиса в размере стоимости зданий, сооружений и зеленых насаждений на участке (ст. 5:99(1) DCC));

– собственником и обладателем права застройки (совершать платежи (*solarium, retributie*) в пользу собственника (ст. 5:101(3) DCC); обязательство собственника выплатить компенсацию при прекращении права застройки (аналогично эмпфитевзису; ст. 5:99, 5:105(3) DCC)).

Таким образом, субъективные вещные права не существуют изолированно. Они контактируют через определенные отношения, которые часть исследователей описывают как реальные обязательства. Здесь обнаруживается характерная черта реальных обязательств: они объясняют взаимодействие конкурирующих вещных прав на одну вещь, т.е. не только должник, но и кредитор реальных обязательств определяются принадлежностью вещного права.

1.2. Обоснование свойства следования: акцессорное обязательство или часть субъективного вещного права

Реальные обязательства обладают свойством следования. Под свойством следования понимается сингулярное правопреемство, которое осуществляется не по волеизъявлению сторон, а из-за накопления фак-

¹ При этом лицо, отвечающее за капитальный ремонт, в Нидерландах не определено (ст. 3:220(1) DCC).

² Code rural et de la pêche maritime // Legifrance. URL: <https://clck.ru/39vVUu> (date of access: 02.09.2026).

тического (законного) состава¹. Реальные обязательства не подвержены принципу относительности, т.е. следуют при переходе права на вещь, поскольку тесно связаны с ним и доведены до сведения третьих лиц².

Значительное количество исследователей не определяют природу реальных обязательств, не объясняют, почему такие обязательства обладают свойством следования³. Иные же, в частности S. Demeyere, приводят два объяснения «тесной связи с вещью». Так, реальное обязательство является либо (1) принадлежностью (*accessorium*) вещного права, либо (2) составной частью этого права⁴. Эти две позиции представляют собой различные подходы к определению места реальных обязательств в системе права: являются ли они частью обязательственного или вещного права соответственно. При этом каждая теория имеет и практические следствия. Выбранное объяснение предопределяет, например, применимость отдельных положений обязательственного или вещного права, способ защиты права, порядок исчисления налогов, подсудность споров или же применимое право.

Рассмотрим каждый из подходов подробнее.

Акцессорный характер. Считается, что восприятие реальных обязательств в качестве принадлежности вещного права (т.е. обязательств, которые подчинены субъективному вещному праву должника) преимущественно разделяется во французской доктрине⁵. Концепция акцессорности принимается и некоторыми российскими исследователями⁶. Главный тезис сторонников этой позиции следующий: функция реаль-

¹ Григорьян Д.В. Указ. соч. С. 129. Следует оговориться, что свойство следования — термин, охватывающий обширное множество правовых явлений. Его детальный разбор выходит за рамки настоящего исследования. Все тезисы, изложенные в данном пункте, относятся только к реальным обязательствам (см. подробнее: Алексеев В.А. Свойство следования, обременение недвижимой вещи и система прав на недвижимость // Закон. 2022. № 8. С. 82–92).

² Пономарева Э.С. *Obligatio propter rem*: проявление несвободы // Вестник экономического правосудия РФ. 2020. № 11. С. 57.

³ Aberkane H. Op.cit. P. 133–135; Michon L. Op. cit. P. 265; Goubeaux G. Op. cit. P. 402 (однако при этом автор также признает, что реальные обязательства являются принадлежностью вещного права. Ibid. P. 403).

⁴ Demeyere S. Op. cit. P. 96.

⁵ Michon L. Op. cit. P. 76; Scapel J. Op. cit. P. 129, 308; Terre F., Simler P. Op. cit. P. 811. См. также: Demeyere S. Op. cit. P. 47; Sagaert V. *The Fragmented System of Land Burdens in French and Belgian Law // Towards a Unified System of Land Burdens?* / eds. S. van Erp, B. Akkermans. Oxford, 2006. P. 44; Akkermans B. *The New Dutch Civil Code: the Borderline between Property and Contract* // Ibid. P. 172.

⁶ Савенков А.В. Понятие и атрибуты вещного обязательства в российском праве // Петербургская цивилистика 2.1: сб. работ выпускников кафедры гражданского права СПбГУ / отв. ред. А.А. Павлов. М.: М-Логос, 2020. С. 220; Пономарева Э.С. Указ. соч. С. 62.

ных обязательств — помощь обладателю вещного права «достичь целей использования имущества»¹. Однако этот аргумент опровергается тем, что реальное обязательство между сервитутодателем и сервитуарием не всегда способствует достижению указанной цели. Напротив, сервитутодатель в определенной степени ограничивает себя в возможности использовать часть участка, обремененную сервитутом². Реальное обязательство накладывается в интересах обладателя конкурирующего субъективного вещного права, а не должника. Из этого следует, что исходная предпосылка — наиболее эффективное использование — не выполняется по меньшей мере для одной стороны обязательства. Некоторые авторы пытаются устранить это противоречие, прибегая к концепции двойной акцессорной связи (*un double lien d'accessoire à principal*). С их точки зрения, реальное обязательство подчинено одновременно праву собственности и ограниченному вещному праву³. В любом случае взгляд на реальные обязательства содержит противоречия, которые требуют более гибкого подхода к понятию акцессорности.

Составная часть вещного права. Вторая позиция заключается в том, что реальные обязательства — составная часть вещного права⁴. Для объяснения этой концепции требуется обращение к метафоре «пучок прав» (*bundle of rights*). Так, право собственности и — шире — всякое вещное право представляют собой систему правовых отношений⁵. Правоотношения обладают относительной природой, опосредуют не связь лица и вещи, но общение между людьми по поводу вещей, дифференцируются по содержанию, лицам и во времени, а также гарантируются государством. При такой объяснительной модели, которая противоречит подходу романо-германской традиции вещного права⁶, субъективное вещное право — это всего лишь типизированный набор (реальных) обязательств. В свое время В.К. Райхер писал: «...оба указанных круга отношений застройщика с собственником-государством

¹ Demeyere S. Op. cit. P. 54.

² Ibid. P. 55–56.

³ См., например: Goubaux G. Op. cit. P. 401, 404; Scapel J. Op. cit. P. 299.

⁴ Oostrom-Streep N.C., van. De kwalitatieve verplichting. The qualitative obligation (with a summary in English). Proefschrift ter verkrijging van de graad van doctor aan de Universiteit Utrecht. Utrecht: Boom Juridische uitgevers, 2006. P. 50; Akkermans B. The new... P. 169–170, 180. См. также: Demeyere S. Op. cit. P. 54.

⁵ Шабас В.И. Теоретическая модель собственности в американской юриспруденции: очерк одной метафоры // Вестник гражданского права. 2014. № 2. С. 271.

⁶ Агарков М.М. Указ. соч. С. 34. См. также дискуссию: Емелькина И.А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок. М.: Инфотропик Медиа. 2013. С. 30–41; Рыбалов А.О. Право собственности... С. 7–13.

(и права, и обязанности застройщика) вытекают, несомненно, из права застройки, а не из какого-либо иного основания, относятся к составу, к существу права застройки...»¹. Метафора допускает вариации, из которых правопритязания изымаются или, напротив, добавляются². Соответственно, любое вещное право может включать в себя «веточку» в виде реального обязательства.

Восприятие реальных обязательств в качестве составной части вещного права, которое может быть при желании изменено сторонами, вступает в определенные противоречия с принципом *numerus clausus*. Нидерландское вещное право в отличие от французского придерживается этого принципа (ст. 3:81(1) DCC), который означает, что виды и содержание вещных прав — *Typenzwang* и *Typenfixierung* соответственно — определяются законом³. Однако при этом S. Demeyere, анализируя принцип «закрытого перечня», использует метафору *bundle of rights*⁴. Это связано с тем, что в последнее время усиливаются позиции авторов, которые отмечают, что принцип *Typenfixierung* распространяется только на «существо законодательного регулирования»⁵ того или иного вещного права: в законе отмечаются лишь конституирующие части вещного права, те, которые не могут быть изменены правообладателями. Например, нельзя представить сервитут без обязанности сервитутодателя претерпевать воздействие сервитутария на служащий участок или сервитут, в котором имеются черты иных вещных прав (допустим, возможность приоритетного удовлетворения требований, как в залоге). В то же время отношения, возникающие в связи с услови-

¹ Пахер В.К. Указ соч. С. 280.

² Demeyere S. Op. cit. P. 96. Аналогичную позицию высказывала Т.С. Краснова: «Тем самым один юридический факт может являться источником нескольких “простых” правоотношений: в одних интерес управомоченного лица удовлетворяется его собственными действиями, в других — действиями обязанного лица» (см. подробнее: Краснова Т.С. Установление сервитута по требованию арендатора земельного участка. По мотивам одного определения Верховного Суда РФ // Вестник экономического правосудия РФ. 2020. № 3. С. 51).

³ Akkermans B. The Principle... P. 7; Алдошкина А.Д. Numerus clausus вещных прав: происхождение и обоснование догматической конструкции // Вестник гражданского права. 2020. № 4. С. 51.

⁴ Demeyere S. Op. cit. P. 82. Использование этой метафоры встречает закономерную критику о неделимости содержания субъективного вещного права. См. подробнее: Storme M., Helsen F. The function of private property and its future // El derecho de propiedad en la construcción del derecho privado europeo / ed. E. Lauroba-Lacasa. Valencia, 2018. P. 133.

⁵ Про изменение подхода к пониманию принципа *numerus clausus*, в том числе в Нидерландах, см. подробнее: Темурзиев Р.Б. Диспозитивность в вещных правах: открытый перечень явно и неявно // Вестник экономического правосудия РФ. 2021. № 10. С. 154; Demeyere S. Op. cit. P. 123—125.

ями сервитута, которые не включаются в «существо законодательного регулирования», могут быть свободно изменены или уточнены (например, возможность сервитутария возводить строения для обслуживания сервитута (ст. 698 ФГК)). Таким образом, несмотря на возможные противоречия, они преодолеваются более «свободным» отношением доктрины к принципу *numerus clausus*.

Для объяснения свойства следования недостаточно одного факта включения реального обязательства в содержание субъективного вещного права или указания на его акцессорность. Требуется, чтобы реальные обязательства имели действие против третьих лиц¹. Известная частному праву аксиома звучит так: права могут быть противопоставлены третьим лицам только в том случае, если третьи лица знали либо могли знать о существовании этих прав (принцип публичности)². Принцип публичности обеспечивается преимущественно за счет записи (оглашения правоотношения) в реестре³. Если реальное обязательство возникло на основании договора при передаче недвижимого имущества (всегда нотариально удостоверенный⁴), то подлежит регистрации одновременно с регистрацией прав на это имущество. Однако в ряде случаев внесения записи в реестр не требуется. Во-первых, реальные обязательства могут быть противопоставлены субъективно недобросовестному третьему лицу, т.е. тому, кто знал или должен был знать об их существовании (например, об этом сообщили при отчуждении вещи)⁵. Во-вторых, законные реальные обязательства противопоставляются третьим лицам независимо от внесения в реестр, поскольку их связь с определенным вещным правом и содержание установлены законом⁶. Наконец, в исключительных случаях реальное обязательство перейдет

¹ Ibid. Demeyere S. Op. cit. P. 174.

² Суханов Е.А. Еще раз о различиях вещного и обязательственного права // Частное право. Преодолевая испытания. К 60-летию Б.М. Гонгало / М.В. Бандо, Р.Б. Брюхов, Н.Г. Валеева [и др.]. М.: Статут, 2016. С. 29, 43–44.

³ Это явление свойственно как германской, так и романской правовым системам. См., например: Емелькина Е.А. Указ. соч. С. 45; Aberkane H. Op. cit. P. 144; Церковников М.А. Регистрация сделок с недвижимостью во Франции: принцип противопоставимости // Вестник ВАС РФ. № 3. 2012. С. 68 и проч.

⁴ Следует оговориться, что требуется также нотариальное удостоверение сделок с недвижимым имуществом (ст. 3:89 DCC), которое является еще одним средством защиты от приобретения вещей с сокрытыми обременениями. О роли нотариального акта во Франции см. подробнее: Церковников М.А. Указ. соч. С. 72.

⁵ Hansenne J. Les Biens. Précis. Ed. Collection Scientifique de la Faculté de Droit de Liège, 1996. P. 531–532; Подшивалов Т.П. Установление сервитута по давности // Вестник гражданского права. 2017. № 2. С. 119.

⁶ Aberkane H. Op. cit. P. 144; Demeyere S. Op. cit. P. 176.