



**Vasilyeva V.V.♦**

DOI: 10.25108/2304-1730-1749.iolr.2019.58.89-105

**Some rights of limited use of another's property (servitude, usufruct)  
in the legislation of Russia and Azerbaijan**

**Abstract:** The provisions of the Civil Code of the Russian Federation and the Azerbaijan regarding the legal regulation of easements and usufruct are considered. The aim of the work is to determine the direction of development of the right of limited use of another's property in the Civil Code of the Russian Federation. The study was conducted by disclosing the distinctive features and characteristics of easements and usufruct existing in Azerbaijan, as well as in foreign legal orders, in particular, Germany and France. Proposals are made to single out in the structure of the Civil Code of the Russian Federation a separate chapter devoted to servitudes, as well as to introduce provisions relating to negative servitudes and types of servitudes that will be non-exhaustive. It also raises the question of introducing rules on usufruct in the Civil Code, in which provisions on the rights and obligations of the parties, reimbursement of expenses and improvements, as well as insurance of things will be reflected.

**Keywords:** servitude; usufruct; right to use; negative servitude; types of servitudes; usufructuary; real estate.

Право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом было закреплено еще во времена Древнего Рима. Римские юристы в те времена выделяли несколько разновидностей данного права, среди которых особенно выделялись сервитут и узуфрукт.

---

♦ **Vasilyeva Valeria Vladimirovna** - Second-year student of the Institute of the Prosecutor's Office of Saratov State Law Academy, Saratov, Russia. E-mail: leralera0904@mail.ru  
Scientific adviser: **Gavrilov Vladimir Nikolaevich** - PhD in Law, Associate Professor, Professor of the Department of Civil Law of the Saratov State Law Academy (Russia).



Сервитут – это право одного лица пользоваться (в каком-нибудь определенном отношении или в нескольких отношениях) вещью, которая принадлежит другому лицу [3, с. 3].

Согласно Дигестам Юстиниана, под узуфруктом понималось право пользования чужой вещью и получения от нее плодов с сохранением в целостности субстанции сущности вещи [6].

Практически во всех современных правовых порядках присутствуют положения, касающиеся права ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом и, в частности, сервитута и узуфрукта, на которые оказали влияние правила римского права.

В ст. 274 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) [8] содержится норма, касающаяся права ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитута), согласно которой собственник недвижимого имущества (земельного участка или иной недвижимости) имеет право требовать от собственника соседнего земельного участка или другого земельного участка предоставления права ограниченного пользования данным земельным участком. При этом, данные положения могут применяться к зданиям, сооружениям и иному недвижимому имуществу (ст. 277 ГК РФ).

В ст. 255 Гражданского Кодекса Азербайджанской Республики (далее – ГК АР) [4] дается понятие сервитута, которое несколько отличается от понятия, закрепленного в ГК РФ. Так, собственник недвижимости имеет право использовать обремененную сервитутом вещь, либо собственнику обремененной вещи запрещается осуществлять какие-либо действия с ней или осуществлять иные права.

Таким образом, сервитут в редакции ГК АР имеет более широкое определение, чем в ГК РФ. Положительным и заслуживающим внимания является положение ГК АР о возможности наложить запрет собственнику



обремененной вещи на совершение действий и осуществление правомочий. Представляется, что это положение могло бы найти свое отражение в ГК РФ.

Рассматривая институт сервитута в РФ, нельзя не упомянуть про Проект федерального закона «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Проект) [7], согласно которому в ГК РФ вводится отдельная глава 20.2, посвященная сервитуту. Особенностью данной главы является детальное раскрытие всех условий и правил применения сервитута (например, закрепляется бессрочный характер сервитута, невозможность установления его для неопределенного круга людей и т.д.). Помимо этого, данным законопроектом предусматривается исчерпывающий перечень видов сервитутов: перемещения (прохода, прогона скота и проезда), строительные (стройки и опоры), мелиорации, горные и коммунальные. Таким образом, исключается диспозитивный характер в данных правоотношениях.

Преимуществом указанного законопроекта является то, что нормы права о сервитуте, которые находятся в разных источниках права (в ГК РФ, Земельном Кодексе РФ), объединяются в рамках отдельной главы в ГК РФ, и данные правила получают подробное законодательное регулирование. Однако императивный характер норм о видах сервитутов имеет неоднозначную оценку, так как с развитием гражданского оборота может возникнуть необходимость установления сервитута в виде, который законом не предусмотрен. При этом, подробное перечисление видов сервитутов облегчает работу правоприменителей и судей по рассмотрению дел и споров.

Данный законопроект основывается на положениях Концепции совершенствования общих положений Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – Концепция) [5]. Эта Концепция предлагает выделить сервитуты и право личного пользования (узуфрукт) в качестве отдельных



глав в ГК РФ. При этом указывается, что сервитут устанавливается только в отношении и в пользу недвижимого имущества, при этом недвижимость должна быть таковой по своей природе, а не в силу закона. Стоит отметить, что в отличие от принадлежности, которая связана с главной вещью общим назначением, предмет сервитута такого признака не имеет, хотя и направлен на служение другой вещи.

В ГК АР (ст. 263), в отличие от ГК РФ, закреплен такой институт гражданского права как узуфрукт, под которым понимается такое обременение вещи или прав, при котором лицо, в пользу которого установлено обременение (узуфруктуар), имеет право на пользование вещью или правами и на извлечение из них выгоды, однако в отличие от собственника он не имеет права сдавать их в залог, отчуждать или завещать. При этом, вещь должна быть застрахована узуфруктуаром. Данное положение в достаточной мере защищает интересы как пользовладельца, так и собственника [1, с. 50].

В Проекте предусматривается введение института узуфрукта в ГК РФ. Согласно нему, передача прав личного владения и пользования действует только в отношении недвижимости, тогда как в Азербайджане можно передать права и на движимую вещь. Также в ГК АР предусмотрена норма, касающаяся прав и обязанностей узуфруктуара и собственника вещи, причем первый имеет право на получение компенсации за расходы, которые он понес не будучи обязанным, а за применение новшеств. Согласно Проекту, пользовладелец не только не имеет права на возмещение расходов и улучшений, но и обязан спрашивать разрешение для того, чтобы улучшить вещь.

При введении института узуфрукта в российское законодательство следует уделить внимание опыту зарубежных стран. Так, положения, подробно описывающие права и обязанности сторон, вопросы компенсации и



страхования вещи, которые существуют в ГК АР, могли бы найти свое место в ГК РФ.

В Германском Гражданском Уложении 1896 г. (далее – ГГУ) [2] сервитутам посвящен целый раздел. Особенностью ГГУ является закрепление двух видов сервитутов: земельного и ограниченного личного.

Земельный сервитут включает в себя три аспекта:

1) предоставление прав на использование чужого земельного участка только в определенных условиях (однако, ГГУ прямо данные условия не называет);

2) запрет на осуществление определенных действий собственником земельного участка. Речь идет об отрицательных сервитутах, которые предусмотрены ГГУ;

3) запрет некоторых правомочий собственника обремененного земельного участка в отношении господствующего участка.

В ГК РФ (так же, как и в Концепции, и, соответственно, в Проекте) отсутствуют положения, которые касаются отрицательных сервитутов, хотя запрет на осуществление каких-либо действий или правомочий со стороны собственника обремененной вещи позволил бы расширить границы применения сервитута в России.

Суть ограниченного личного сервитута заключается в предоставлении права пользования земельным участком или зданием, сооружением для какой-либо цели, например, для проживания. Нечто похожее содержится в ст. 292 ГК РФ, которая дает право пользования жилым помещением членам семьи собственника помещения, если они проживают совместно с ним. Однако, российский законодатель не относит данные правила к сервитуту, что, по нашему мнению, правильно, так как данная норма призвана защитить правовое положение членов семьи собственника и в данном случае общие положения о сервитуте применяться не могут.



При анализе норм ГГУ, посвященных узуфрукту, необходимо отметить пристальное внимание германского законодателя на узуфрукт в отношении леса и рудника. Так, узуфруктуарий имеет право на составление хозяйственного плана, где заранее определяется объем пользования лесом и рудником.

Согласно ГГУ узуфруктуарий не отвечает за изменения и ухудшения вещи, то есть за износ, которые обусловлены надлежащим осуществлением узуфрукта. Такая норма вряд ли может быть принята российским законодателем, так как собственник обременяемой вещи ставится в невыгодное положение.

Во Французском Гражданском Кодексе 1804 г. (далее – ФГК) [9] закреплена стройная система правил, регулирующих вопросы сервитута. Согласно ст. 639 ФГК сервитут происходит или из естественного расположения участков, или из обязательств, установленных законом, или из соглашения между собственниками.

В ст. 640 ФГК установлено, что нижележащие участки обязаны, по отношению к вышележащим, принимать воды, стекающие с последних естественным образом, без участия руки человека. Данный пример раскрывает сущность сервитута из естественного расположения участков. Представляется, что российскому законодателю следует предусмотреть в ГК такой вид сервитутов, так как это позволит облегчить работу правоприменителям, учитывая количество возникающих споров по данному вопросу.

Особенностью подхода французского законодателя является детальное регулирование каждого вида сервитута, который может возникнуть на практике. Так, в ФГК существуют положения об общих стенах и рве (ч.1 гл. 653-673 ФГК), о виде сервитута на собственность соседа (ст. 675-680 ФГК), о стоке с крыш (ст. 681 ФГК), о праве прохода (ст. 682-685.1). При этом



данный перечень не исчерпывающий, так как собственник может установить любой сервитут на свою вещь, учитывая, что установленные повинности должны налагаться только на недвижимость и в пользу недвижимости и с тем, чтобы эти повинности соответствовали общественному порядку. Для уменьшения споров в судах российскому законодателю следовало бы обратить внимание на указанные нами нормы ФГК, касающиеся сервитута. Однако, считаем, что в новой редакции ГК РФ должны быть сформулированы более общие положения о сервитутах, по сравнению с ФГК, но более детальные положения, по сравнению с теми, которые существуют в действующей редакции.

Таким образом, на сегодняшний день перед российским законодателем стоит нелегкая задача по изменению правового регулирования права ограниченного пользования чужим имуществом. Разбросанные по разным источникам нормы о сервитутах должны быть выделены в отдельную главу ГК РФ, причем требуется работа по их переработке и детализации общих положений. При этом, обязательно должны быть приняты нормы, касающиеся негативных сервитутов и видов сервитутов, которые будут иметь неисчерпывающий характер. Новая редакция ГК РФ должна содержать положения об узупрукте, в которой найдут свое отражение положения о правах и обязанностях сторон, компенсации расходов и улучшений, а также страховании вещи.

### **References**

1. Afanasyev I.V. Sravnitel'nyi analiz servituta s uzufruktom po proektu izmeneniyi Grazhdanskogo kodeksa RF [Comparative analysis of servitude on the draft of changes of the Civil Code of RF] // Aktual'nye problemy prava: materialy III Mezhdunar. nauch. konf. (g. Moskva, noyabr' 2014 g.) [Actual problems of the law: documents of 3<sup>rd</sup> International Scientific Conf. (Moscow, November 2014)]. –



Moscow, 2014. – pp. 49-52. [Internet resource]. Available at: <https://moluch.ru/conf/law/archive/139/6605/>

2. Germanskoe grazhdanskoe ulozhenie 1896 g. Rossijskij pravovoyi portal: biblioteka Pashkova [German Civil Code of 1896. Russian legal portal: library of Pashkov]. [Internet resource]. Available at: <https://constitutions.ru/?p=1727&page=10>.

3. Goronovich I. Issledovaniya o servitutah [Studies on servitudes] // Doklad, chitannyi v Kievskom yuridicheskom obshchestve 13-go noyabrya 1882 goda [Report that read in Kiev Juridical Society on November 13, 1882]. – Alexandria: Tip. F.H. Rayhel'sona, S. Petersburg, 1904.

4. Grazhdanskiyi kodeks Azerbayidzhanskoyi Respubliki (utverzhden Zakonom Azerbayidzhanskoyi Respubliki ot 28 dekabrya 1999 goda № 779-IQ) (s izmeneniyami i dopolneniyami po sostoyaniyu na 28.12.2018 g.) [Civil Code of Azerbaijan Republic as of December 28, December 2018]. [Internet resource]. Available at: [https://online.zakon.kz/Document/?doc\\_id=30420111#pos=198;-55](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30420111#pos=198;-55).

5. Kontseptsiya sovershenstvovaniya obshchih polozheniyi Grazhdanskogo Kodeksa Rossiyskoyi Federatsii [Concept of improvement of general provisions of the Civil Code of Russian Federation] // Vestnik VAS RF [Herald of the Supreme Arbitration Court of RF]. 2009. No. 4, pp. 9-101

6. Mashkin N.A. Istoriya drevnego Rima [History of ancient Rome]. Moscow: 1949. [Internet resource]. Available at: [http://www.gumer.info/bibliotek\\_Buks/History/poster/15.php](http://www.gumer.info/bibliotek_Buks/History/poster/15.php).

7. Proekt FZ № 47538-6 «O vnesenii izmeneniyi v chasti pervuyu, vtoruyu, tret'yu i chetvertuyu Grazhdanskogo kodeksa Rossiyskoyi Federatsii, a takzhe v otdel'nye zakonodatel'nye akty Rossiyskoyi Federatsii» [Draft FZ No. 47538-6 'On introducing amendments to the first, second, third and fourth parts of the Civil Code of Russian Federation, as well as to certain legislative acts of Russian



Federation’] // [Internet resource]. Available at: <http://www.consultant.ru/law/hotdocs/12976.html/>.

8. Chast' pervaya Grazhdanskogo kodeksa Rossiyskoyi Federatsii ot 30 noyabrya 1994 g. № 51-FZ (red. 03.08.2018) [Part One of the Civil Code of Russian Federation of November 30, 1994 No. 51-FZ (ed. 03.08.2018)]// Sobranie zakonodatel'stva Rossiyskoyi Federatsii [Collection of legislation of Russian Federation]. 05.12.1994. No. 32. Articles 3301; 06.08.2018. No. 32. Article 5132.

9. Frantsuzskiyi grazhdanskiyi kodeks [French Civil Code]/ per. s fr. / nauch. red. i predisl. [transl. from French / sc. ed. and foreword by] D.G. Lavrov. S. Petersburg, 2004.