

ДОГОВОРНОЕ ПРАВО

УДК 347.252.03

ПРИНЦИПЫ ИСПОЛНЕНИЯ СЕРВИТУТА, ВОЗНИКАЮЩЕГО ИЗ ДОГОВОРА

А.Г. Ананьев

*Рязанский государственный университет имени С.А. Есенина,
г. Рязань, 390000, Россия*

Аннотация

В статье рассматриваются общие принципы исполнения основанных на договоре (соглашении) обязательств по действующему законодательству применительно к обязательствам об установлении сервитута. В доктрине данный вопрос не нашёл должного разрешения, хотя разработка соответствующих положений имеет большое практическое значение для унификации правоприменения. Анализ действующего законодательства позволил автору сделать вывод о наличии отдельных аспектов, законодательно регулирующих исполнение сервитутных обязательств. В работе выделяются общие и специальные принципы, согласно которым должны исполняться сервитутные обязательства и разрешаться споры, связанные с их исполнением. К числу общих отнесены принципы надлежащего исполнения обязательства, недопустимости одностороннего отказа от его исполнения, добросовестности и взаимного содействия сторон при исполнении обязательства, реального исполнения. В качестве специального выделен принцип соразмерности, который рассматривается в двух аспектах: соразмерность фактического обременения части недвижимого имущества и соразмерность платы за сервитут. Делается вывод о том, что действующее российское законодательство требует дальнейшего совершенствования и конкретизации в отношении специального принципа исполнения обязательств.

Ключевые слова: сервитут, договор, сервитутное обязательство, исполнение сервитута, принципы исполнения, надлежащее исполнение, реальное исполнение, соразмерность сервитута, недопустимость одностороннего отказа, содействие сторон

Исходя из п. 3 ст. 274 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) основным способом установления сервитута является соглашение между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка. Иными словами, законодатель увязал возникновение сервитутного правоотношения, имеющего вещно-правовую природу, с договором, поскольку соглашение двух лиц (субъектов) об установлении сервитута и есть заключение соответствующего договора [1, с. 18]. Отсюда можно сделать вывод о том, что в результате заключения договора возникает сервитутное договорное обязательство,

которое должно исполняться на протяжении его существования. В этой связи, как отмечают некоторые исследователи, договор об установлении сервитута представляет собой непоименованный договор, влекущий возникновение соответствующего обязательства [2, с. 7].

Исполнение обязанностей, входящих в содержание любого обязательства, в том числе и сервитутного, должно осуществляться в соответствии с общими правилами, именуемыми **принципами исполнения обязательств** [3, с. 74; 4, с. 49; 5, с. 514]. В науке гражданского права отсутствует единство мнений по вопросу о составе принципов исполнения обязательств, об их содержании и наименовании. В разные периоды назывались и формулировались различные принципы исполнения обязательств [6, с. 43–45; 7, с. 64; 8, с. 49; 9, с. 29; 10, с. 10, 144; 11, с. 707; 12, с. 104–105]. Не вступая в полемику по данному вопросу, поскольку это не является целью нашей статьи, проанализировав соответствующие положения Гражданского кодекса РФ, можем констатировать, что в основе исполнения обязательств лежат следующие принципы:

- надлежащего исполнения обязательств (ст. 309 ГК РФ),
- недопустимости одностороннего отказа от исполнения обязательств (ст. 310 ГК РФ),
- добросовестности и взаимного содействия (п. 3 ст. 307 ГК РФ),
- реального исполнения обязательств (п. 1 ст. 308.3 и п. 1 ст. 396 ГК РФ).

Все названные принципы, безусловно, составляют основу исполнения и сервитутного обязательства.

По справедливому указанию С.В. Сарбаша, **принцип надлежащего исполнения обязательств** в настоящее время является главным, его генеральный характер заключается в том, что он охватывает собой все другие принципы [10, с. 103]. Из ст. 309 ГК РФ следует, что надлежащим будет такое исполнение обязательств, когда поведение должника точно соответствует всем условиям возникшего обязательства и требованиям, определённым законом и иными правовыми актами, а при отсутствии таких условий и требований – обычаям и иным обычно предъявляемым требованиям. Надлежащее исполнение – понятие сложное, включающее в себя следующее:

- исполнение обязательства надлежащему лицу (ст. 312 ГК РФ),
- исполнение надлежащим лицом (ст. 313 ГК РФ),
- исполнение по надлежащему предмету (ст. 317 и 320 ГК РФ),
- исполнение в надлежащем месте (ст. 316 ГК РФ),
- исполнение в надлежащий срок (ст. 314 и 315 ГК РФ),
- исполнение надлежащим способом (ст. 311, 323, 325–327 ГК РФ).

Все правила, содержащиеся в вышеуказанных статьях ГК РФ, представляют собой требования, предъявляемые к субъекту и предмету исполнения, а также к сроку, месту и способу исполнения с тем, чтобы возникшее обязательство считалось надлежаще исполненным. Как отмечает Т.И. Стрельникова, «...действие принципа надлежащего исполнения состоит в обращении к обеим сторонам требований двойного ряда. Во-первых, установке исполнить обязательство, руководствуясь условиями, определёнными в его содержании, требованиями, предусмотренными законодательством, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями или обычно предъявляемыми требованиями.

Во-вторых, в необходимости исполнять обязательство с соблюдением всех особенностей порядка исполнения относительно предмета, способа, срока, места и субъектов исполнения» [13, с. 359–360].

Поскольку основанием возникновения сервитутного обязательства является договор, стороны, помимо установления в нём прав и обязанностей, могут своим соглашением определить и порядок их реализации, в связи с чем правила, содержащиеся в нормах, регулирующих порядок исполнения договорных обязательств, будут применяться только при отсутствии иного соглашения между сторонами.

В сервитутных обязательствах принцип надлежащего исполнения неразрывно связан с **принципом законности**. Последний в сервитутном праве представляет собой многоаспектное явление, проявляющееся как на стадии установления, так и в процессе его реализации [14, с. 62–65]. Так, принцип законности выражается в том, что только при наличии прямого указания законодательства у субъекта появляется субъективное право требования установления сервитута в его интересах [15, с. 37; 16, с. 293–295]. В процессе же дальнейшей реализации установленного сервитута субъект получает возможность в надлежащей форме моделировать своё поведение в целях удовлетворения собственных потребностей. В связи с этим нельзя согласиться с утверждением В.С. Толстого, что принцип законности поглощает принцип надлежащего исполнения, который есть не более чем один из случаев соблюдения законности [8, с. 46].

Другой принцип исполнения обязательств – **недопустимость одностороннего отказа от обязательства** – в юридической литературе именуется по-разному: принцип неизменности обязательств [17, с. 590], принцип стабильности [18, с. 364, 366; 13, с. 358], принцип безусловного выполнения взятых на себя обязательств [19, с. 471]. Согласно ст. 310 и 450.1 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства (договора) и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Гражданским кодексом, а также другими законами или иными правовыми актами. В случае если все стороны обязательства осуществляют предпринимательскую деятельность, одностороннее изменение условий обязательства или односторонний отказ от него могут быть предусмотрены договором. Если же исполнение обязательства связано с осуществлением предпринимательской деятельности не всеми его сторонами, право на одностороннее изменение его условий или отказ от исполнения обязательства может быть предоставлено договором только стороне, не осуществляющей предпринимательскую деятельность, за исключением случаев, когда законом или иным правовым актом установлена возможность предоставления такого права другой стороне (ч. 2 п. 2 ст. 310 ГК РФ). Таким образом, как справедливо отмечает М.И. Брагинский, данная норма распространяет принцип нерасторжимости и неизменности, обычно связываемый с договором, на все иные обязательства, кроме предпринимательских [20, с. 332]. Вместе с тем нельзя не обратить внимание на то, что сервитуты имеют вещно-правовую природу, поэтому необходимо различать такие понятия, как отказ от исполнения обязательства и отказ от сервитута, в том числе и договорного. Односторонний отказ от сервитута (дереликция) является допустимым в рамках сервитутных правоотношений в связи с его вещно-правовой природой и по аналогии

с нормами о прекращении права собственности (п. 1 ст. 235 и ч. 1 ст. 236 ГК РФ). Односторонний отказ от сервитута приведёт к прекращению сервитутного обязательства.

Принцип добросовестности выступает в качестве общего принципа гражданского права, пронизывает все его институты. Из ст. 10 ГК РФ следует, что не допускается заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). Кроме того, добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются. По поводу данного принципа Ю.К. Толстой писал: «Гражданское законодательство закрепляет презумпцию добросовестности участников гражданских правоотношений, что также должно быть отнесено к числу основных принципов данной отрасли права и законодательства» [21, с. 52]. При этом отмечается, что такое положение дел не противоречит другой презумпции, закреплённой законодателем, – презумпции вины лица, совершившего гражданское правонарушение.

Применительно к обязательствам законодательно принцип добросовестности закреплён Федеральным законом РФ от 8 марта 2015 г. № 42-ФЗ, внёсшим изменения в ст. 307 ГК РФ (42-ФЗ). В соответствии с п. 3 ст. 307 ГК РФ при установлении, исполнении обязательства и после его прекращения стороны обязаны действовать добросовестно, учитывая права и законные интересы друг друга. Значимость добросовестности состоит в том, что она является фундаментом, на котором строятся межсубъектные взаимоотношения в рамках правоотношений, в том числе и сервитутного типа. Принцип добросовестности побуждает лицо соизмерять свои действия с последствиями, наступающими для другого лица, и не стремиться к негативному воздействию на него.

Принцип взаимного содействия (сотрудничества) при исполнении обязательств не был закреплён в ГК РФ до внесения в него изменений Федеральным законом № 42-ФЗ. В связи с этим некоторые юристы вообще отрицали необходимость данного принципа в условиях рыночной экономики. Ю.М. Доренкова объясняет его отсутствие в ГК РФ тем, что в условиях рынка благодаря конкуренции происходит естественный отбор (отсев) тех предпринимателей, которые предлагают товары и услуги по ценам, не адекватным их качеству [9, с. 29]. По утверждению Г.Д. Отнюковой, в настоящее время нет нужды в декларировании товарищеского сотрудничества как общего принципа исполнения обязательств. В то же время она подчёркивает, что законом или договором может предусматриваться оказание содействия сторонами друг другу в исполнении обязательства [22, с. 813]. Однако многие исследователи, учитывая тенденции развития обязательственного (в том числе договорного) права и международные акты¹, полагают, что при исполнении договора стороны должны оказывать друг другу содействие. Исторический метод исследования, как отмечает С.В. Сарбаш, может показать, что ряд элементов, которые ранее относились к содержанию принципа сотрудничества, с развитием гражданского законодательства стали действующими позитивными нормами [10, с. 114].

¹ Речь идёт, в частности, о ст. 5.1.3, 5.3.3 и 6.1.4 Принципов международных коммерческих договоров УНИДРУА 2010 (ранее ст. 5.3 Принципов УНИДРУА 1994), а также о соответствующих положениях Инкотермс 2010 (см. [23]).

Ныне действующая редакция п. 3 ст. 307 ГК РФ предусматривает, что при установлении, исполнении обязательства и после его прекращения стороны обязаны взаимно оказывать необходимое содействие для достижения цели обязательства, а также предоставлять друг другу необходимую информацию. Применительно к сервитутному отношению данное требование проявляется в том, что обе стороны должны стремиться к избранию такого способа реализации своего субъективного права, который был бы менее обременительным для другого лица и позволял максимально удовлетворить его интерес. Такое положение дел проистекает из того, что законодатель, формулируя в ГК РФ право лица требовать предоставление ему дозволения к совершению заранее установленного круга действий (как то: проход, проезд, прокладка трубопровода, размещение оборудования для строительства и др.), не обозначает никаким образом правила поведения данного лица при реализации предоставленного права. По своей природе установление сервитута в какой-то мере есть узаконенный способ причинения определённых неудобств, нарушение неимущественных интересов иного лица в силу сложившихся жизненных обстоятельств. Поэтому соблюдение принципа взаимодействия при исполнении сервитутного обязательства становится особенно актуальным. Именно по этой причине в ряде иных законов, регулирующих отдельные виды сервитутов, имеется указание на то, что осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен (например, п. 5 ст. 23 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ), п. 3 ст. 16 Федерального закона РФ от 5 апреля 2013 г. № 43-ФЗ).

В процессе исполнения обязательства, особенно сервитутного, важная роль отводится такому принципу, как **реальное исполнение обязательства**, правовая сущность которого состоит в необходимости исполнения обязательства в натуре. Несмотря на то что указанный принцип в силу ст. 396 ГК РФ в полном объёме действует только в отношении ненадлежащего исполнения обязательств, тем не менее сервитутное обязательство не может быть исполнено иначе, как в натуре. Другими словами, сервитут либо установлен и обеспечивает интересы сервитутария, либо его нет. Денежная компенсация в случае ненадлежащего исполнения сервитутного обязательства не может удовлетворить потребность лица в использовании чужого имущества через сервитут. В связи с этим особенно актуальной становится норма, содержащаяся в ст. 308.3 ГК РФ, введённая Федеральным законом № 42-ФЗ, в соответствии с которой в случае неисполнения должником обязательства кредитор вправе потребовать по суду исполнение обязательства в натуре, если иное не предусмотрено Гражданским кодексом, иными законами или договором, либо не вытекает из существа обязательства.

В основе исполнения сервитутного обязательства лежат не только общие принципы исполнения, но и специальные, учитывающие его специфику. Таким прежде всего является **принцип соразмерности**, который в наибольшей степени имеет практическое значение как для собственника (или иного титульного владельца) обременённой вещи, так и для сервитутария. Данный принцип проявляется уже на стадии установления сервитута и продолжает существовать в процессе исполнения сервитутного права. Необходимо учитывать то, что в силу правового обделения конструкции законодателем, использовавшим чёткие правила,

этот принцип двойственен по своей сути, ибо применение его на практике распадается на два основных направления. Первое связано с соразмерностью (неким пропорциональным соотношением) фактического обременения части чужой недвижимой вещи, то есть с соотношением сферы действия сервитута и всего объекта недвижимого имущества в целом. В ряде законов это нашло отражение в необходимости графического отображения в соответствующей документации сферы действия сервитута (см., например, подп. 1 п. 6 ст. 38 ФЗ РФ от 17 июля 2009 г. № 145-ФЗ, подп. 1 п. 1 и п. 4 ст. 39.25 ЗК РФ и другие законы). Второе направление действия данного принципа – это установление в силу п. 5 ст. 274 ГК РФ или п. 6 ст. 23 ЗК РФ соразмерной платы за сервитут.

Рассматривая принцип соразмерности как соотношение сферы действия сервитута и всего объекта недвижимого имущества, невозможно дать чёткие метрические пропорции (соотношения) между всем обременяемым объектом и сферой сервитута, поскольку нельзя предугадать все варианты сочетания нужд фактически существующих (служащих и господствующих) объектов недвижимости. По данному вопросу представляется необходимым определить ряд правил, которые в совокупности и будут выявлять соразмерность установления и исполнения сервитута. Первое правило о соразмерности можно сформулировать как баланс прав и интересов сторон, что вытекает из семантического толкования категории *соразмерность*. Ибо соразмерение – это взаимные отношения размеров, силы, количества и качества (ТСЖВЯ, с. 671). Иначе можно сказать, что претензии сервитуария в отношении служащей недвижимой вещи должны быть в целом соразмерны с ней, равно как и сфера действия сервитута должна не превышать границы фактического существования служащей вещи (или совокупности вещей, например при прокладке линии электропередач), а стремиться к своей минимизации. Соразмерность здесь выступает как соответствие некой норме (ТСРЯ, с. 738), проистекающей из фактического положения дел.

Данное правило можно и нужно рассматривать шире, нежели только в прямой его проекции на момент установления сервитута. Это связано с тем, что при осуществлении сервитута собственник (титульный владелец) господствующего участка или иной недвижимой вещи (сервитуарий) должен в силу своих возможностей и объективной действительности соблюдать интересы собственника (титульного владельца) служащей вещи, осуществлять свои права способом, приносящим последнему наименьшие неудобства [24, с. 385].

Второе правило, характеризующее соразмерность, позаимствовано из римского частного права: «...Там, где он [сервитуарий] впервые проложил путь, только по тому пути он и должен ходить и ездить и не властен больше изменить его» (D. 8.1.9.). Указанное правило не только в полной мере отражает суть соразмерности в притязаниях сервитуария, но и согласуется с принципом добросовестности во взаимоотношениях соседей. Единственным исключением из приведённого положения, на наш взгляд, следует признать ситуацию, когда изменение границ сферы действия сервитута происходит по соглашению сторон либо оно обусловлено фактической необходимостью или положением дел (например, если дорогу затопило водой и по ней невозможно осуществить движение).

На основании изложенного можно заключить, что правилами, раскрывающими суть принципа соразмерности, являются следующие:

1) сфера действия сервитута обычно не может превышать фактические границы существования служащей вещи;

2) сфера действия сервитута в чужом имуществе должна быть минимально допустимой, но достаточной для реализации прав сервитутария;

3) установление сервитута и его исполнение должны быть соотнесены с целевым назначением всего служащего объекта недвижимости и соответствовать ему;

4) недопустимо изменять изначально установленные границы сервитута.

Иным проявлением принципа соразмерности является соразмерность взимаемой платы, что вытекает из общей отсылки к законодательству, предполагающему это (например, п. 5 ст. 274 ГК РФ, п. 6 ст. 23 и п. 2–3 ст. 39.25 ЗК РФ и др.). Однако вопрос о соразмерности платы не имеет однозначного решения в теории и практике гражданского права и представляет собой самостоятельный вопрос для исследования. Следует отметить, что в настоящее время эта проблема урегулирована лишь в отношении сервитутов на землях, находящихся в государственной собственности (см. ПП РФ). Рядом законов определены только максимальные значения суммы платы (например, п. 10 ст. 32.1 ФЗ РФ от 22 июля 2005 г. № 116-ФЗ). В данном случае законодатель идёт по пути воспроизведения правил некоторых других правопорядков, допускающих установление возмездности через определение единовременных или систематических платежей за предоставленный сервитут [24, с. 385].

Итак, в результате проведённого анализа по рассматриваемому вопросу мы приходим к следующему выводу. Поскольку после заключения соглашения (договора) об установлении сервитута возникает сервитутное обязательство, его исполнение подчиняется прежде всего общим принципам исполнения обязательств, к которым относятся следующие принципы: надлежащего исполнения, недопустимости одностороннего отказа от исполнения, добросовестности и взаимного содействия сторон, реального исполнения. В качестве специального принципа выделяется принцип соразмерности, рассматриваемый в двух аспектах: соразмерность фактического обременения части недвижимого имущества и соразмерность платы за сервитут. При этом специальный принцип чёткого законодательного решения не имеет, что требует дальнейшего совершенствования действующего законодательства.

Источники

ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 13 июля 2015 г.) // СЗ РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301; Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 268-ФЗ // СЗ РФ. – 2015. – № 29. – Ст. 4394.

ЗК РФ – Земельный кодекс Российской Федерации от 25 окт. 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 30 дек. 2015 г.). – URL: <http://docs.cntd.ru/document/zemelnyj-kodeks-rf-zk-rf>, свободный.

ПП РФ – Постановление Правительства Российской Федерации от 23 дек. 2014 г. № 1461 «Об утверждении Правил определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности». – URL: <http://docs.cntd.ru/document/420242195>, свободный.

- ТСЖВЯ – Даль В.И. Толковый словарь живого великорусского языка: в 2 т. – М.: ОЛМА-Пресс, 2002. – Т. 2. – 1119 с.
- ТСРЯ – Ожегов С.И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка. – М.: Азъ, 1995. – 908 с.
- 42-ФЗ – Федеральный закон Российской Федерации от 8 марта 2015 г. № 42-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации». – URL: <http://docs.cntd.ru/document/420257987>, свободный.
- 43-ФЗ – Федеральный закон Российской Федерации от 5 апр. 2013 г. № 43-ФЗ (ред. от 23 июня 2014 г.) «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации – городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». – URL: <http://docs.cntd.ru/document/499011843>, свободный.
- 116-ФЗ – Федеральный закон Российской Федерации от 22 июля 2005 г. № 116-ФЗ (ред. от 13 июля 2015 г.) «Об особых экономических зонах в Российской Федерации». – URL: <http://docs.cntd.ru/document/901941445>, свободный.
- 145-ФЗ – Федеральный закон Российской Федерации от 17 июля 2009 г. № 145-ФЗ (ред. от 14 дек. 2015 г.) «О государственной компании “Российские автомобильные дороги” и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». – URL: <http://docs.cntd.ru/document/902166083>, свободный.
- D – Дигесты Юстиниана. – М.: Статут: Консультант плюс, 2002. – Т. 2, кн. 5–11. – 621 с.

Литература

1. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: в 5 кн. – М.: Статут, 2002. – Кн. 1. – 841 с.
2. Солодова Я.С. Обязательства из договора об установлении сервитута: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Томск, 2010. – 19 с.
3. Белов В.А. Гражданское право: в 4 т. – М.: Юрайт, 2013. – Т. 4. – 1085 с.
4. Гражданское право: в 4 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. – М.: Волтерс Клувер, 2005. – Т. 3. – 800 с.
5. Гражданское право: в 3 т. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: Проспект, 1999. – Т. 1. – 616 с.
6. Гавзе Ф.И. Обязательственное право (общие положения). – Минск: Изд-во БГУ, 1968. – 127 с.
7. Иоффе О.С. Обязательственное право. – М.: Юрид. лит., 1975. – 880 с.
8. Толстой В.С. Исполнение обязательств. – М.: Юрид. лит., 1973. – 208 с.
9. Доренкова Ю.М. Исполнение договорного обязательства в гражданском праве России: Дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2000. – 215 с.
10. Сарбаш С.В. Исполнение договорного обязательства. – М.: Статут, 2005. – 635 с.
11. Белов В.А. Гражданское право. Общая и Особенная части. – М.: Центр ЮрИнфоР, 2003. – 960 с.
12. Шумейко И.Ю. Проблемы исполнения обязательств в гражданском праве: Дис. ... канд. юрид. наук. – Ростов н/Д, 2009. – 244 с.
13. Гражданское право / Под ред. Т.И. Илларионовой, Б.М. Гонгалло, В.А. Плетнёва. – М.: НОРМА-ИНФРА-М, 1998. – Ч. 1. – 453 с.
14. Ананьев А.Г. Сервитутное право и правоотношение. – Рязань: Парус, 2006. – 178 с.

15. *Шенникова Л.В.* Сервитуты в России: законодательство и судебная практика // Законодательство. – 2002. – № 5. – С. 30–38.
16. *Скловский К.И.* Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы. – М.: Статут, 2004. – 364 с.
17. Гражданское право России. Общая часть. Курс лекций / Под ред. О.Н. Садикова. – М.: Юрист, 2001. – 779 с.
18. *Голованов Н.М.* Гражданское право. – СПб.: Питер, 2003. – 512 с.
19. Советское гражданское право: в 2 т. / Под ред. О.А. Красавчикова. – М.: Высш. шк., 1985. – Т. 1. – 544 с.
20. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / Отв. ред. О.Н. Садилов. – М.: Юринформцентр, 1995. – 448 с.
21. *Толстой Ю.К.* Принципы гражданского права // Правоведение. – 1992. – № 2. – С. 49–53.
22. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. – М.: Юрайт, 2004. – 1069 с.
23. *Орешин Е.И., Суспицына И.И.* Принцип содействия сторон в исполнении обязательства: советский анахронизм или эффективный правовой инструмент? // Закон. – 2012. – № 11. – С. 129–136.
24. Гражданское и торговое право зарубежных государств: в 2 т. / Отв. ред. Е.А. Васильев, А.С. Комаров. – М.: Междунар. отношения, 2005. – Т. 2. – 633 с.

Поступила в редакцию
14.01.16

Ананьев Андрей Геннадьевич, кандидат юридических наук, доцент, исполняющий обязанности заведующего кафедрой гражданского права и процесса

Рязанский государственный университет имени С.А. Есенина
ул. Свободы, д. 46, г. Рязань, 390000, Россия
E-mail: *andrey-a-g@mail.ru*

ISSN 1815-6126 (Print)
ISSN 2500-2171 (Online)

UCHENYE ZAPISKI KAZANSKOGO UNIVERSITETA. SERIYA GUMANITARNYE NAUKI
(Proceedings of Kazan University. Humanities Series)

2016, vol. 158, no. 2, pp. 488–497

Principles of Easement Execution Based on Contract

A.G. Anan'ev

Ryazan State University, Ryazan, 390000 Russia
E-mail: *andrey-a-g@mail.ru*

Received January 14, 2016

Abstract

The paper considers the general principles of executing obligations under the current legislation, as applied to the obligations of easement, based on the contract (agreement). The doctrine has not adequately solved this question, but development of the relevant provisions is of great practical importance for unification of the law enforcement. As a result of the analysis of the current legislation, it was concluded that there are certain aspects of the legislative regulation of execution of the easement obligations. The paper

distinguishes the general and specific principles, under which the easement obligations should be executed and all disputes associated with this process should be resolved. The general principles are proper fulfillment of the obligation, impermissibility of unilateral refusal to perform the obligation, honesty and mutual assistance of the parties performing the obligation, specific performance. Special attention was paid to the proportionality principle, which is considered in two aspects: proportionality of the actual encumbrance over the immovable property and proportionate payment for the easement. The paper finally establishes that the existing laws on the matter need further improvement and specification in what concerns the special principle of executing the obligations.

Keywords: easement, contract, obligation of easement, execution of easement, principles of execution, proper fulfillment, actual implementation, proportionality of easement, impermissibility of unilateral refusal, assistance of parties

⟨ *Для цитирования:* Ананьев А.Г. Принципы исполнения сервитута, возникающего из договора // Учен. зап. Казан. ун-та. Сер. Гуманит. науки. – 2016. – Т. 158, кн. 2. – С. 488–497. ⟩

⟨ *For citation:* Anan'ev A.G. Principles of easement execution based on contract. *Uchenye Zapiski Kazanskogo Universiteta. Seriya Gumanitarnye Nauki*, 2016, vol. 158, no. 2, pp. 488–497. (In Russian) ⟩