

Азиатско-Тихоокеанский регион: экономика, политика, право. 2023. Т. 25, № 1. С. 141–151.
Pacific Rim: Economics, Politics, Law. 2023. Vol. 25, no. 1. P. 141–151.

Научная статья

УДК 347.265.028((470+571)+597)

<https://doi.org/10.24866/1813-3274/2023-1/141-151>

ДОГОВОР ОБ УСТАНОВЛЕНИИ СЕРВИТУТА ПО ПРАВУ РОССИИ И ВЬЕТНАМА

Нгуен Тхи Хоан

Московский государственный юридический университет имени О. Е. Кутафина (МГЮА), г. Москва, Россия, nguyenthihoan15121995@gmail.com,
<https://orcid.org/0000-0002-2839-0173>

Аннотация. В статье исследуется правовая природа договора об установлении сервитута в рамках основных положений действующего законодательства России и Вьетнама, а также предложенных поправок в законопроект № 47538-6 о внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – Законопроект). В результате проведенного анализа сделан вывод о том, что договор об установлении сервитута представляет собой самостоятельный гражданско-правовой нормативный акт, приводящий к возникновению не только вещных, но и обязательственных прав. На основе доказанной правовой природы данного договора дается краткий анализ его конститутивных признаков, существенных условий, а также прав и обязанностей сторон. Разработаны конкретные предложения по совершенствованию основных положений, касающихся рассматриваемого договора в законодательстве России и Вьетнама.

Ключевые слова: сервитут, договор об установлении сервитута, обязательственные правоотношения, ограниченное вещное право, соглашение, вещный договор.

Для цитирования: Нгуен Тхи Хоан. Договор об установлении сервитута по праву России и Вьетнама // Азиатско-Тихоокеанский регион: экономика, политика, право. 2023. Т. 25, № 1. С. 141–151. <https://doi.org/10.24866/1813-3274/2023-1/141-151>

Original article

AGREEMENT ON THE ESTABLISHMENT OF AN EASEMENT UNDER THE LAW OF RUSSIA AND VIETNAM

Nguyen Thi Hoan

Kutafin Moscow State Law University (MSAL), Moscow, Russian Federation,
nguyenthihoan15121995@gmail.com, <https://orcid.org/0000-0002-2839-0173>

Annotation. The article examines the legal nature of the agreement on the establishment of an easement within the main provisions of the current legislation of Russia and Vietnam, as well as the proposed amendments to Bill № 47538-6 on amendments to the Civil Code of the Russian Federation (hereinafter referred to as the draft bill). As a result of the analysis, it was concluded that the agreement on the establishment of an easement is an independent civil law contract, leading to the emergence of not only real, but also binding rights. Based on the proven legal nature of this agreement, a brief analysis of its legal qualification, the rights and obligations of the parties, as well as the conditions for its termination are defined. Specific proposals have been developed to improve the main provisions concerning the treaty in question in the legislation of Russia and Vietnam.

Keywords: easement, agreement on the establishment of an easement, binding legal relations, restriction of property rights, agreement, real contract.

For citation: Nguyen Thi Hoan. Agreement on the establishment of an easement under the law of Russia and Vietnam // PACIFIC RIM: Economics, Politics, Law. 2023. Vol. 25, no. 1. P. 141–151. <https://doi.org/10.24866/1813-3274/2023-1/141-151>

Введение

Исходя из п. 3 ст. 274 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ), ст. 39.23 Земельного Кодекса РФ (далее – ЗК РФ), а также ст. 246 Гражданского кодекса Вьетнама (далее – ГК СРВ), следует отметить, что в законодательстве обоих государств договор является одним из оснований возникновения сервитута. Однако в перечисленных законодательствах правовая природа и детальная регламентация договора об установлении сервитута определены не четко, поэтому стороны (сервитутодатель и сервитуарий) часто не могут договориться о его условиях, в результате чего существует значительная судебная практика по судебному установлению сервитутов. По данным веб-сайта Верховного народного суда Вьетнама, публикующего судебные решения, за период с 2017 по 2022 гг. во Вьетнаме имеется 152 судебных актов в отношении сервитута. Данный феномен ложится бременем на систему правосудия, отнимает время и накладывает судебные издержки на стороны. Поэ-

тому одной из актуальных на сегодняшний день проблем цивилистической науки является выяснение правовой природы рассматриваемого договора, на основе которой раскрывается его содержание.

Таким образом, цель настоящей статьи заключается в обосновании сущности договора, устанавливающего сервитут на основе применяемых методов юридической науки, таких как логический, формально-юридический и метод сравнительного анализа правовых положений в действующем законодательстве России и Вьетнама, а также предложенных поправок к Законопроекту (ст. 224.1; п. 4 ст. 301; п. 5, 6 ст. 301.1 и ст. 301.2).

В рамках затронутой нами проблематики вопросы, связанные с изучением договора об установлении сервитута, были исследованы такими российскими учёными, как А. Г. Остапенко, В. В. Витрянский, М. Н. Малейна, Т. В. Дерюгина, Я. С. Солодова и др. В юридической науке Вьетнама на данный момент нет ни одного исследования, непосредственно связанного с указанным вопросом.

Основная часть исследования

В действующем законодательстве двух государств не закреплено определение договора об установлении сервитута. Однако на основе нормативных предписаний ст. 420, ст. 274 ГК РФ и ст. 245 ГК СРВ можно сделать вывод, что договор об установлении земельного сервитута – это соглашение, по которому одна сторона (сервитутодатель) обязуется предоставить недвижимое имущество в пользование другой стороне за плату или безвозмездно, а другая сторона (сервитуарий) обязуется в соответствии с условиями договора пользоваться таким недвижимым имуществом и прекратить его пользование при расторжении договора.

По мнению А. Г. Остапенко [1, с. 9], соглашением об установлении сервитута является вещный договор, который не порождает обязательственного правоотношения, а лишь является основанием возникновения ограниченного вещного права. Вместе с тем В. В. Витрянский [2, с. 332; 3] отмечал, что договор об установлении сервитута отнесен к числу вещных, но только в случае, когда данный договор заключается в устной форме на безвозмездной основе. На наш взгляд, форма договора и безвозмездный характер не определяют его правовую природу. Чтобы ответить на вопрос, какова правовая природа указанного договора, необходимо выделить, какие субъективные гражданские права (вещные или обязательственные) возникают в силу подобного договора.

Во-первых, в соответствии с п. 3 ст. 274 ГК РФ, ст. 246 ГК СРВ данный договор является основанием установления сервитута – ограниченного вещного права.

Во-вторых, согласно п. 2 ст. 421 ГК РФ, к такому договору применяются общие положения о договорах. В соответствии с абз. 2 п. 1 ст. 432 ГК РФ существенными условиями являются предмет любого договора и все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. Итак, согласно

п. 5 ст. 274 ГК РФ стороны ещё могут договориться об условиях о плате за сервитут. Статья 398 ГК СРВ не предусматривает, что предметом является существенное условие любого договора, а лишь говорит об условиях, о которых стороны могут договориться при заключении соответствующего договора, в том числе об условиях о его предмете, цене и способах оплаты, сроке, правах и обязанностях сторон, об ответственности за нарушение договора и способах разрешения споров. Именно из некоторых названных условий (например, условий о правах и обязанностях сторон; условий о плате за сервитут) порождается обязательственное правоотношение, так как именно оно определяет взаимные права и обязанности сторон договора.

Следовательно, в действующем законодательстве двух государств данный договор нельзя относить к числу вещных договоров, поскольку в результате его заключения возникают не только вещные, но и обязательственные правоотношения. Более того, конструкция вещного договора законодательству России и Вьетнама неизвестна, она предусматривается лишь в германском законодательстве. Теория вещного договора основывается на принципе абстрактности, в соответствии с которым существование вещного права не зависит от юридического факта, его породившего [4, с. 45]. Тем не менее в законодательстве России и Вьетнама такой принцип отсутствует, действительность договора об установлении сервитута влечет восстановление возникшего сервитутного права в первоначальное положение, т. е. исключение из реестра записи о праве, вследствие чего нельзя принять определение рассматриваемого договора в качестве вещного. Возможность введения аналогичного принципа в российское законодательство отвергается доктриной: такого подхода придерживаются Е. А. Суханов [5; 6, с. 87], С. А. Сеницын [7, с. 9], И. А. Емелькина [4, с. 53].

Законопроект не предусматривает конструкцию вещного договора. Разработчики Законопроекта предлагали внести в ГК РФ договор об установлении ограниченного вещного права (ст. 224.1), но такая конструкция «принципиально также не отличается от обязательственного договора», как отмечает Л. Ю. Василевская [8, с. 86; 9].

Конструкция договора об установлении сервитута. По смыслу действующего законодательства России и Вьетнама, а также с учетом содержания Законопроекта несложно заметить, что в системе гражданско-правовых договоров на основании классификации по предмету указанный договор относится к группе договоров по передаче (предоставлению) имущества [10], так как направлен на передачу (предоставление) недвижимого имущества в пользование (ст. 274 ГК РФ, ст. 245 ГК СРВ).

Общая характеристика договора об установлении сервитута. Согласно п. 1 ст. 432 ГК РФ, п. 2 ст. 224.1 Законопроекта, а также п. 4 ст. 44 ГК СРВ, для вступления данного договора в силу достаточно достижения между сторонами согласия по всем его существенным условиям, что свидетельствует о его консенсуальном характере. Договор об установлении сервитута является возмездным, если в договоре предусматривается размер платы за пользование земельным участком, либо безвоз-

мездным, если в нем содержится указание на его безвозмездный характер (п. 2 ст. 301.2 Законопроекта). Указанный договор считается двусторонне обязывающим, взаимным, так как при его заключении каждая из сторон договора наделяется взаимными обязанностями. При этом его стороны в отношениях по установлению и содержанию сервитутного права выступают одновременно и в качестве управомоченного лица (кредитора), и в качестве обязанного лица (должника).

Стороны договора об установлении сервитута. В цивилистической доктрине выделяется две стороны – сервитутодатель (обязанное лицо) и сервитуарий (управомоченное лицо). Бесспорно, что граждане в качестве таковых могут заключать указанный договор, учитывая общие требования, предъявляемые к их правоспособности и дееспособности. Сервитутодатель – собственник, недвижимое имущество которого обременено сервитутом, а сервитуарий – лицо, в пользу которого установлен сервитут. Согласно п. 1, п.3, п. 4 ст. 274 ГК РФ, п.6 ст. 301 Законопроекта, сервитуарий может быть собственником или лицом, имеющим ограниченное вещное право. Данное положение отличается от законодательства России тем, что в ст. 53 Конституции СРВ право частной собственности на землю не признается [11, с. 43], поэтому в качестве стороны данного договора должны выступать землепользователь, собственник здания (в случае с сервитутом обременены здания, сооружения).

Формы договора об установлении сервитута. Согласно п. 6 ст. 301.1 Законопроекта, данный договор подлежит заключению в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение простой письменной формы указанного договора является основанием для признания его недействительным (п. 6 ст. 301.1 Законопроекта). Договор об установлении сервитута может быть нотариально удостоверен по соглашению сторон. На данный момент в ГК СРВ не закреплены положения, касающиеся формы рассматриваемого договора. Представляется, что вьетнамскому законодателю необходимо принимать во внимание упомянутые поправки, предложенные в Законопроекте России. **Суть этих требований к форме указанного договора заключается в том, что сервитут своим объектом имеет недвижимые вещи, главным образом земельные участки.**

Государственная регистрация сервитута. По мнению А. В. Копылова [12, с. 67], сам договор об установлении сервитута подлежит государственной регистрации. Названная позиция в настоящее время не обоснована, поскольку согласно п. 1 ст. 8.1, п. 1 ст. 131 ГК РФ, п. 9 ст. 23 ЗК РФ и п. 6 ст. 1, ст. 52 ФЗ № 218 «О государственной регистрации недвижимости» подлежит государственной регистрации лишь сервитут как обременение на недвижимость, а не сам договор. Данные положения также предлагаются авторами Законопроекта (абз. 2 п. 1 ст. 224.1). Государственная регистрация представляет собой внешнее оформление сервитута для третьих лиц и характеризует один из основополагающих принципов вещного права – *публичность*, что позволяет сервитутному праву действовать против третьих

лиц и обеспечивать его абсолютный характер. В соответствии со ст. 12 ФЗ № 218 и абз. 2 п. 1 ст. 224.1 Законопроекта с момента такой регистрации сервитут считается возникшим. Итак, существует разрыв во времени между заключением рассматриваемого договора и возникновением порожденного им ограниченного вещного права – сервитута. Отсутствие такой регистрации, на наш взгляд, само по себе не является препятствием возникновения обязательственных правоотношений между сторонами рассматриваемого договора, а скорее лишением какого-либо значения для третьих сторон, т. е. сервитутное право не будет известно третьим лицам и, соответственно, его абсолютный характер не будет обеспечиваться.

Таким образом, можно сделать однозначный вывод, что сервитут приобретается сервитутарием на основании *необходимого фактического состава, состоящего из 2 элементов*: 1) договора об установлении сервитута, определяющего момент возникновения обязательственных правоотношений сторон; 2) государственной регистрации соответствующего ограниченного вещного права, определяющей момент его возникновения.

В отношении государственной регистрации сервитута в законодательстве Вьетнаме следует отметить, что, в отличие от России, на данный момент во Вьетнаме не существует отдельного закона о государственной регистрации недвижимости, как это имеет место в РФ [13; 14]. Положения, касающиеся такой регистрации, закреплены в некоторых нормативных актах, таких как ГК СРВ, ЗК СРВ и Постановления Правительства № 43/2014/НД-СР. Согласно п.1 ст. 106 ГК СРВ, право собственности и иные права на недвижимое имущество регистрируются в соответствии с настоящим Кодексом и законом о регистрации имущества и такая регистрация должна быть публичной [15, с. 96; 16]. В п. 2 ст. 171 ЗК СРВ указано, что сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством и подлежит государственной регистрации в соответствии с подп. «л» п. 4 ст. 95 ЗК СРВ и ст. 73 Постановления Правительства № 43/2014/НД-СР от 15 мая 2014 г., где детализируется применение ряда статей ЗК¹. Тем не менее в указанном нормативном правовом акте лишь декларируется необходимая для регистрации сервитута документация. Вместе с тем ст. 106 ГК СРВ названа «Регистрация имущества», однако, по сути, лишь декларирует необходимость регистрации недвижимости. Более того, в п. 3 ст. 106 ГК СРВ предусматривается, что информация о такой регистрации должна быть общедоступной, но не устанавливается порядок внедрения механизма публичной информации. Ясно, что данный пробел является следствием слабости правовой системы по данному вопросу и отсутствием отдельного закона о государственной регистрации недвижимости. По нашему мнению, для устранения указанных пробелов необходимо:

¹ URL: <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Nghi-dinh-43-2014-ND-CP-huong-dan-thi-hanh-Luat-Dat-dai-230680.aspx> (дата обращения: 10.04.2022 г.).

во-первых, разработать отдельный закон о государственной регистрации недвижимости;

во-вторых, осуществлять государственную регистрацию сервитута в качестве вещного права на недвижимость. Для этого полагаем необходимым изменить название ст. 106 ГК РФ с «Регистрация имущества» на «Регистрация права собственности и иных прав на недвижимость»;

в-третьих, создать базу данных о земельных участках аналогично ЕГРН в России (на данный момент во Вьетнаме национальная база данных по земле представляет собой одну из баз данных, приоритетных для создания в соответствии с Постановлением № 714/QĐ-ТТг от 22 мая 2015 г.¹).

К существенным условиям рассматриваемого договора должны быть отнесены: условие об объекте (предмете) сервитута (п. 1 ст. 301 Законопроекта); условие о виде сервитута; условие осуществления сервитута (п. 5 ст. 301.1 Законопроекта); условие о плате за сервитут (ст. 301.2 Законопроекта). Указанные условия непосредственно связаны с сущностью договора об установлении сервитута, без которых он не может существовать, поэтому при их отсутствии данный договор считается не заключенным.

Условия о цели сервитута и сроке его действия не являются существенными для данного договора. Определение цели установления сервитута в договоре – лишнее, так как в ст. 301.6–301.10 Законопроекта и в ст. 252–255 ГК СРВ предусмотрен закрытый перечень сервитутов, включая в себя целевую направленность, например сервитут перемещения – для прохода или проезда. Что касается срока действия сервитута, то в соответствии с п. 3 ст. 301.3 Законопроекта (за исключением сервитута стройки) сервитуты должны быть бессрочными.

Права и обязанности сторон договора об установлении сервитута. При заключении данного договора у сторон возникают взаимные друг к другу права и обязанности. Сервитутодатель в качестве обязанного лица должен предоставлять принадлежащее ему недвижимое имущество в пользование сервитуария, а также обязан воздерживаться от действий, препятствующих сервитуарию осуществлять свое право. В качестве управомоченной стороны сервитутодатель вправе получить плату за сервитут в случае, если договор об установлении сервитута является возмездным.

Сервитуарий как управомоченная сторона вправе самостоятельно осуществлять фактическое господство над вещью в соответствии с видом устанавливаемого сервитута или запрещать собственнику пользоваться такой вещью определенным образом. Однако, как обязанная сторона, сервитуарий обязан своевременно внести плату за сервитут, если договор об установлении сервитута является возмездным, а также соблюдать все условия договора. Согласно п. 4 ст. 301.1 Законопроекта, сервитуарий вправе производить изменения (постройки, сооружения) на участке лишь

¹ URL: <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Cong-nghe-thong-tin/Quyet-dinh-714-QD-TTg-2015-Danh-muc-co-so-du-lieu-quoc-gia-trien-khai-phat-trien-chinh-phu-dien-tu-275429.aspx> (дата обращения: 30.09.2022 г.)

в пределах, необходимых для осуществления сервитута, при этом любые такие изменения производятся за счет сервитуария. Возникает вопрос: вправе ли сервитуарий при прекращении сервитута оставить за собой произведенные им сооружения и иные изменения, если таковые могут быть отделены без повреждения участка? Вопрос остается открытым, по крайней мере Законопроект обходит его стороной.

Следует отметить, что Законопроектом не предусматриваются положения, касающиеся ответственности сторон за нарушение договора об установлении сервитута. На наш взгляд, в указанном договоре целесообразно зафиксировать определенные гражданско-правовые меры ответственности. В связи с его неисполнением либо ненадлежащим исполнением общие положения ГК (гл. 25 ГК РФ, гл. XV ГК СРВ) об ответственности за нарушение обязательств будут применяться, поскольку, как отмечалось выше, после заключения данного договора возникает сервитутное обязательство [17, с. 7; 18; 19, с. 67].

Прекращение договора об установлении сервитута. Согласно п. 1 ст. 301.5 Законопроекта, договор об установлении сервитута может быть прекращен на основании соглашения между сторонами (сервитуарием и сервитуодателем). В силу п. 8 ст. 301.5 Законопроекта любая из сторон вправе требовать расторжения договора об установлении сервитута в судебном порядке в случае существенного изменения обстоятельств.

Тем не менее вопрос, связанный с расторжением договора об установлении сервитута в одностороннем порядке или его досрочном расторжении, в Законопроекте не упоминается. В действующем законодательстве России (п. 1 ст. 235 и ч. 1 ст. 236 ГК РФ) и Вьетнама (п.2 ст. 237 ГК СРВ¹) допускается прекращение права собственности в одностороннем порядке. Возможно ли здесь расширительное толкование данной нормы Кодекса применительно к сервитутам? По мнению некоторых авторов [20, с.12; 4, с. 163], указанный договор может быть прекращен в одностороннем порядке, если сервитуарий не вносит обусловленную соглашением плату за сервитут, т. е. расторжение договора об установлении в одностороннем порядке возможно лишь в случаях, когда он имеет безвозмездный характер. На наш взгляд, в основном следует согласиться с этим мнением. Добавим лишь, что в договоре должен быть оговорен срок, за который стороны обязаны предупредить другую сторону об отказе от договора.

Заключение

Исходя из всего вышеизложенного, можно сделать вывод, что договор об установлении сервитута по законодательству России и Вьетнама – это самостоятельный гражданско-правовой договор, не только приводящий к возникновению у

¹ Article 237. Bases for terminating ownership rights. Ownership rights terminate in any of the following cases: 1. The owners transfers his or her ownership rights to another person; 2. The owner renounces his or her ownership rights.

сервитуария субъективного ограниченного вещного права, но и порождающий обязательство между сторонами. Следует дифференцировать право сервитуария на вещь (ограниченное вещное право) и субъективное право требования сервитуария к сервитуодателю (обязательственное право). В случае нарушения таких прав должны применяться различные способы правовой защиты.

Список источников

1. Остапенко А. Г. Правовое регулирование отношений между соседями, имеющими общие границы, посредством сервитутов: дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2012. 202 с.
2. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2011. 780 с.
3. Витрянский В. В. Система гражданско-правовых договоров в условиях реформирования гражданского законодательства // Вестник ВАС РФ. 2012. № 1. С. 26–59.
4. Емелькина И. А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок. М.: Инфотропик Медиа, 2013. 416 с.
5. Суханов Е. А. О видах сделок в германском и российском гражданском праве // Вестник гражданского права. 2006. Т. 2, № 6. С. 5–26.
6. Кодификация российского частного права / под ред. Д. А. Медведева. М., 2008. 336 с.
7. Сеницын С. А. Концепция вещного договора // Законодательство. 2004. № 7. С. 5–13.
8. Договорное право России: реформирование, проблемы и тенденции развития: монография / под общ. ред. Л. Ю. Василевской. М., 2016. 192 с.
9. Василевская Л. Ю. Реформирование законодательства о вещных правах и об их защите: противоречия, проблемы и тенденции развития // Актуальные проблемы российского права. 2018. № 9. С. 110–117.
10. Малеина М. Н. Договор о частном сервитуте // Вестник гражданского права. 2008. № 4. С. 80–95.
11. Нгуен Т. Х. Становление и развитие института сервитутов в России и Вьетнаме: проблемы рецепции и толкования // Известия Юго-западного государственного университета. Серия: История и право. 2022. Т. 3, № 2. С. 36–50.
12. Копылов А. В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. М.: Статут, 2000. 255 с.
13. Ле Хуен Чанг. Право на прилегающее недвижимое имущество по законодательству Вьетнама: дис. ... магистра по праву / Ханойский юридический университет. Ханой, 2017. 80 с. На вьет. яз.

14. Чан Тхи Минь Там. Институт сервитута по праву Вьетнама: дис. ... магистра по праву / Ханойский национальный университет. Ханой, 2018. 78 с. На вьет. яз.
15. Нгуен Минь Оань. Вещные права по современному вьетнамскому гражданскому праву: монография. Ханой: Народная общественная безопасность, 2018. 382 с. На вьет. яз.
16. Учебник вьетнамского гражданского права. Т. 2 / под общ. ред. Динь Ван Тхань, Нгуен Минь Туан, Фам Конг Лак. Ханой: Народная общественная безопасность, 2017. 367 с. На вьет. яз.
17. Солодова Я. С. Обязательства из договора об установлении сервитута: дис. ... канд. юрид. наук. Томск, 2010. 188 с.
18. Ананьев А. Г. Сервитутное право и правоотношение: дис. ... канд. юрид. наук. Рязань, 2006. 180 с.
19. Нгуен Тхию Зюонг. Права на прилегающее недвижимое имущество в ГК 2015: дис. ... магистра по праву / Ханойский юридический университет. Ханой, 2021. На вьет. яз.
20. Калиничев А. В. Земельный сервитут в российском законодательстве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007. 25 с.

References

1. Ostapenko A. G. Legal regulation of relations between neighbors with common borders through easements. Cand. Dis. (Legal Sci.). Krasnodar, 2012. 202 p. (In Russ.).
2. Braginsky M. I., Vitryansky V. V. Contract law. Book two: Treaties on the transfer of property. Moscow: Statut Publ, 2011. 780 p. (In Russ.).
3. Vitryansky V. V. The system of civil law contracts in the context of reforming civil legislation. *Vestnik VAS RF*, 2012, no. 1, pp. 26–59. (In Russ.).
4. Emelkina I. A. The system of limited real rights to a land plot. Moscow: Infotropic Media Publ., 2013. 416 p. (In Russ.).
5. Sukhanov E. A. On the types of transactions in German and Russian civil law. *Vestnik grazhdanskogo prava*, 2006, vol. 2, no. 6, pp. 5–26. (In Russ.).
6. Medvedev D. A. (ed.). Codification of Russian private law. Moscow, 2008. 336 p. (In Russ.).
7. Sinitsyn S. A. The concept of a real contract. *Zakonodatel'stvo*, 2004, no. 7, pp. 5–13. (In Russ.).
8. Vasilevskaya L. Yu (ed.). Contract law in Russia: reforming, problems and development trends: monograph. Moscow, 2016. 192 p. (In Russ.).
9. Vasilevskaya L. Yu. Reforming the legislation on property rights and their protection: contradictions, problems and development trends. *Aktual'nye problemy rossiiskogo prava*, 2018, no. 9, pp. 110–117. (In Russ.).

10. Maleina M. N. Agreement on private easement. *Vestnik grazhdanskogo prava*, 2008, no. 4, pp. 80–95. (In Russ.).
11. Nguyen T. H. Formation and development of the institute of servitudes in Russia and Vietnam: problems of reception and interpretation. *Izvestiya Yugo-zapadnogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya: Istoriya i pravo*, vol. 3, no. 2, pp. 36–50. (In Russ.).
12. Kopylov A. V. Real rights to land in Roman, Russian pre-revolutionary and modern Russian civil law. Moscow: Statut Publ., 2000. 255 p. (In Russ.).
13. Le Huen Chang. The right to adjacent real estate under the laws of Vietnam: master's thesis in Law. Hanoi: Hanoi Law University Publ., 2017. 80 p. (In Viet.).
14. Tran Thi Min Tam. Easement Institute for Vietnamese Law: master's thesis in law. Hanoi: Hanoi National University Publ., 2018. 78 p. (In Viet.).
15. Nguyen Minh Oan. Real rights in modern Vietnamese civil law: monograph. Hanoi: People's Public Security Publ., 2018. 382 p. (In Viet.).
16. Dinh Van Thanh, Nguyen Minh Thuan, Pham Kong Lak (eds.). Textbook of Vietnamese civil law. Vol. 2. Hanoi: People's Public Security Publ., 2017. 367 p. (In Viet.).
17. Solodova Ya. S. Obligations from an easement agreement. Cand. Dis. (Legal Sci.). Tomsk, 2010. 188 p. (In Russ.).
18. Ananiev A. G. Servitude law and legal relationship. Cand. Dis. (Legal Sci.). Ryazan, 2006. 180 p. (In Russ.).
19. Nguyen Thuy Duong. Rights to adjacent real estate in the Civil Code 2015: master's thesis in Law. Hanoi: Hanoi Law University Publ., 2021. (In Viet.).
20. Kalinichev A. V. Land servitude in Russian legislation. Cand. Dis. (Legal Sci.). Synopsis. Moscow, 2007. 25 p. (In Russ.).

Информация об авторе

Нгуен Тхи Хоан – аспирантка кафедры гражданского права Московского государственного юридического университета имени О. Е. Куцафина (МГЮА), г. Москва, Россия.

Information about the author

Nguyen Thi Hoan – Postgraduate student of the Department of Civil Law, Kutafin Moscow State Law University (MSAL), Moscow, Russian Federation.

Статья поступила в редакцию 11.01.2023; одобрена после рецензирования 10.02.2023; принята к публикации 10.02.2023.

The article was submitted 11.01.2023; approved after reviewing 10.02.2023; accepted for publication 10.02.2023.