

УДК 34

**ОТРИЦАТЕЛЬНЫЙ СЕРВИТУТ В РОССИЙСКОМ ПРАВЕ****Жаворонкова Валерия Владимировна**

студентка магистратуры

Смоленский государственный университет, г. Смоленск

**Аннотация.** В данной статье рассмотрены и проанализированы особенности действующих положений о сервитуте. Выявлена необходимость изменения действующего законодательства, внедрение в него института отрицательного сервитута.

**Ключевые слова:** вещное право, виды сервитутов, сервитут, отрицательный сервитут, положительный сервитут.

Начало становления сервитутных отношений принято относить к древнеримскому праву. По мнению римского юриста Помпония, сущность сервитута заключается в том, чтобы «лицо допускало что-нибудь или не делало что-нибудь». В римский период устанавливались сервитуты двух видов – сельские и городские. К сельским отрицательным сервитутам относился запрет на право черпания воды. Целью установления такого запрета было стремление накопить воды на служащем земельном участке. Городские сервитуты стали наиболее актуальными при интенсивной застройке городов. Так, собственники земельных участков могли требовать от соседей ограничения высоты строящихся зданий, не выводить окна на соседний дом и так далее. [11]

Таким образом, можем разделить сервитутные отношения на два вида – положительные и отрицательные. Положительные сервитуты предоставляют управомоченному лицу право оказывать физическое воздействие на чужую недвижимость (например, проходить или проезжать по чужому земельному участку, прокладывать коммуникации и т.д.). Напротив, отрицательные сервитуты предоставляют управомоченному лицу право запретить обязанному лицу совершать те или иные действия в отношении имущества последнего (например, возводить здания определённой высоты, высаживать тенистые деревья, загораживать световое пространство).

Определение сервитута в современном российском законодательстве закреплено в Гражданском кодексе Российской Федерации (далее – ГК РФ). Согласно статье 274 ГК РФ сервитуты – это гражданские отношения, при которых собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком

(сервитута). [12] Российский правопорядок предоставляет возможность установления положительной разновидности сервитутов (право допускать что-либо, а не запрещать что-либо).

В отечественном законодательстве речь об отрицательных сервитутах идет исключительно в модельном законе «Об ограниченных вещных правах», который был принят Межпарламентской ассамблеей государств – участников СНГ [8]. Однако данный закон носит рекомендательный характер. Таким образом, можем сделать вывод, что современное российское законодательство предусматривает установление только положительных сервитутов.

Во многих иностранных правопорядках закреплены отрицательные сервитуты. Так в правопорядках Испании [3], Молдовы [4] содержатся понятия положительных и отрицательных сервитутов. В законодательствах Австрии [2], Швейцарии [5] не дано прямого определения отрицательного и положительного сервитутов. Однако сама характеристика сервитута в вышеуказанных правопорядках содержит в себе черты, присущие как положительному, так и отрицательному сервитуту.

Ряд ученых-цивилистов считают, что отсутствие отрицательных сервитутов в российском законодательстве – это существенное упущение (Монахов Д.А., Малеина М.Н., Рябов А.А.). Содержание отрицательного сервитута предполагает запреты, устанавливаемые правообладателем соседнего земельного участка, которые связаны с наиболее комфортным использованием своей недвижимости [7]. Причины развития отрицательного сервитута во многих правопорядках принято относить к периоду развития городской жизни – вместо изолированных одноэтажных домов появились многоэтажные тесно прилегающие здания.

Законотворцы, разрабатывая проект Федерального закона № 47538-6/5 «О внесении изменений в части первую Гражданского Кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации», предусматривают внесение в гражданское российское законодательство отрицательных сервитутов. [9]

В современном мире для рынка недвижимости большое значение, наряду с доступом к участку и обеспечение его необходимыми коммуникациями, имеет вид, открывающийся с земельного участка. Наиболее важным вид с земельного участка считается в санаторно-курортных и гостиничных комплексах [6].

Допустим, правообладатель земельного участка возводит здание и при этом нарушает какие-либо нормативные гражданские положения, например градостроительные или санитарные нормы, действующие на территории данного субъекта. В сложившейся ситуации правообладатель соседской недвижимости имеет право обратиться в суд с негативным иском, так как действия собственника соседней недвижимости нарушают его права.



Если правообладатель земельного участка возводит здание и при этом не нарушает указанных выше положений, то он действует в своем праве. Даже не нарушая права, установленные законодательством Российской Федерации, подобного рода строительство может затронуть интересы собственников соседних объектов недвижимости. Например, возводя здание определённой этажности, собственникам соседских участков может быть перекрыт вид на пейзаж – море, горы и так далее. Однако если собственник земельного участка хочет дополнительно гарантировать себе какие-то преференции, например, хотите получать больше света (инсоляции), чем установлено нормой, то необходимо требовать установление отрицательного сервитута, что в России невозможно. Так как перечень сервитутов сегодняшнего гражданского законодательства представлен только в положительных разновидностях.

В такой ситуации возникает коллизия права – ситуация, в которой законное осуществление одного права делает невозможным осуществление другого права. По общему праву, в таких ситуациях действует принцип превенции – то есть каждый осуществляет своё право постольку, поскольку для него это фактически возможно.

Судебная практика показывает, что соседских споров достаточно много, особенно в условиях плотной застройки. Такие проблемы для рынка недвижимости и экономической значимости не уступают проблемам доступа к земельному участку и различных иных обременений. Отсутствие механизма защиты в отечественном законодательстве прав на красивый вид и свет существенно затрудняет работу судебных органов.

Рассмотрим пример из судебной практики Стерлитамакского городского суда Республики Башкортостан [10]. Гражданином было подано в суд исковое заявление, из которого следует, что ответчиком, который является соседом истца, был установлен сплошной забор на границе земельных участков. Во-первых, забор по ошибке ответчика был установлен в пределах земельного участка истца, а во-вторых, установленный забор из металлического профлиста перекрывает истцу попадание света, чем мешает нормальному росту плодовых и декоративных насаждений. Исковые требования были удовлетворены. Однако стоит отметить, что суд ссылается на то, что заборное ограждение было установлено на земельном участке истца, и положения об отсутствии света на земельном участке не отражены в решении суда.

Проблема надлежащего правового регулирования права на вид и свет, остро встает при разрешении споров данной категории. Стоит отметить, что в судебные прецеденты признания права истцом на красивый вид и свет не рассматривается [1].

Исходя из изложенного, можно сделать вывод, что самым эффективным способом устранения коллизии является закрепление в законе определенных правил, запрещающих собственникам соседних участков закрывать свет и блокировать красивый вид. Большинство

возникающих в данной сфере вопросов может быть проработано нормами соседского права. Впрочем, законодатель мог бы признать в качестве самостоятельной категории – отрицательный сервитут, который надлежащим образом урегулирует отношения собственников соседних земельных участков.

Считаем, что отрицательный сервитут должен занять место в системе отечественного гражданского законодательства. Однако при его установлении необходимо заинтересованному лицу доказать, что отрицательный сервитут наряду с положительным сервитутом является предельным. То есть он устанавливается в интересах недвижимости, а не в интересах конкретного правообладателя вещи. И пользу такой сервитут приносит именно земельному участку и любому из последующих его правообладателей.

### **Список литературы:**

1. Волочай Ю.А. Защита права на вид, открывающийся с недвижимой вещи. Вестник гражданского права. 2020.
2. Всеобщий Гражданский кодекс Австрии/Пер. с немецкого С.С. Маслова. - М.: 2011. - 272 с.
3. Гражданский кодекс Королевства Испания [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://boe.es/legislacion/codigos/codigo.php?id=034\\_Codigo\\_Civil\\_y\\_legislacion\\_complementaria&modo=1](http://boe.es/legislacion/codigos/codigo.php?id=034_Codigo_Civil_y_legislacion_complementaria&modo=1). - Дата обращения: 01.10.2022.
4. Гражданский кодекс Республики Молдова [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://lex.justice.md/ru/325085/>. - Дата обращения: 01.10.2022.
5. Емелькина И.А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок. М., 2013. С. 130, 157-158 (применительно к немецкому, австрийскому, швейцарскому праву).
6. Зоря-Ладо А.А. Необходимость установления отрицательного сервитута для защиты прав на красивый вид и свет. Вопросы здоровья и образования. 2019.
7. Краснова Т.С. Отрицательный сервитут в российском праве. Ленинградский юридический журнал. 2017.с.13.
8. Модельный закон «Об ограниченных вещных правах», принятый Межпарламентской Ассамблеей государств - участников СНГ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.iacis.ru/upload/iblock/ff8/prilozhenie\\_k\\_postanovleniyu\\_43\\_9.pdf](http://www.iacis.ru/upload/iblock/ff8/prilozhenie_k_postanovleniyu_43_9.pdf). - Дата обращения: 01.10.2022.
9. Проект Федерального закона № 47538-6/5 «О внесении изменений в части первую Гражданского Кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/58024599>. Дата обр.:01.10.2022.



10. Решение Стерлитамакского городского суда Республики Башкортостан от 06 февраля 2020 года №2-49/2020. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/regular/doc/gSJCuYRplaNW/> - Дата обращения: 01.10.2022
11. Римское частное право: Учебник под ред. проф. И.Б. Новицкого и проф. И.С. Перетерского. М., 1994. 314 С.
12. Часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ Принята Государственной Думой 21 октября 1994 г.// "Российская газета" от 8 декабря 1994 г. N 238-239 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_law\\_5142/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_law_5142/) - Дата обращения: 01.10.2022.