

DOI: 10.18572/1812-3929-2023-9-52-57

Сервитут вида: понятие и признаки с учетом концептуального признака единства судьбы земельного участка и объекта недвижимости

ВАСЮЧКОВА ОКСАНА АНДРЕЕВНА,

старший преподаватель Департамента международного и публичного права Юридического факультета Финансового университета при Правительстве Российской Федерации, генеральный директор АНО «Научно-исследовательский кластер в области науки, образования, права «РЕПУТАЦИЯ», кандидат юридических наук

ВОРОНЬЖЕВ АЛЕКСЕЙ СЕРГЕЕВИЧ,

консультант АНО «Научно-исследовательский кластер в области науки, образования, права «РЕПУТАЦИЯ»

✉ OAVasyuchkova@fa.ru, 216507@edu.fa.ru



Появление такого понятия, как сервитут, в гражданском и земельном законодательстве стало «юридическим прорывом» после советского периода в истории нашей страны. По определению дореволюционных цивилистов, в частности Г.Ф. Шершеневича, «сервитут представляет собой вещное право пользования чужой вещью в интересе определенного лица»¹. То есть под сервитутом понимается конкретное право одного лица в отношении чужого имущества (земельного участка), которое при этом не нарушает прав собственника. Таким образом, сервитут регулирует правоотношения при столкновении интересов двух субъектов.

Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 14.07.2022 с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2022) (далее — ЗК РФ)² характеризует сервитут как право ограниченного пользования чужим земельным участком, который предоставляется в целях обеспечения частных, государственных или муниципальных нужд (ст. 23 ЗК РФ). Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022 с изм. и доп., вступ. в силу

с 01.09.2022) (далее — ГК РФ)³, сервитут, наряду с правом собственности, является вещным правом (ст. 126 ГК РФ). Пунктом 1 ст. 274 ГК РФ определено, что 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).

Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута (п. 3 ст. 274 ГК РФ).

Итак, законодатель четко дает нам понять, что такое сервитут, относя его к категории вещных прав, и даже представляет примерные ситуации возникновения такого права.

На данном этапе законодательного развития в России выделено два основных вида сервитута: частный и публичный. Первый определен ГК РФ, а правовое регулирование

¹ Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права : в 2 т. Т. 2: Особенная часть. М. : Юрайт, 2023. 450 с. (Антология мысли) // Образовательная платформа «Юрайт» : [сайт]. URL: <https://urait.ru/bcode/516741> (дата обращения: 26.01.2023).

² СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

³ СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

второго содержится в ЗК РФ. Под первым понимается ограниченное вещное право, которое устанавливается по соглашению сторон — собственника участка и субъекта (сервитуария — физического или юридического лица, которому необходим сервитут). Существование частного сервитута прослеживается еще со времен Римской империи, актуален он и в наше время.

Первые предпосылки публичного сервитута появились в конце XX в. в земельном и природоресурсном праве (под ним понимается отрасль права, «охватывающая всю совокупность правовых норм, правовых институтов и принципов, действующих в сфере охраны и использования природных объектов и ресурсов, находящихся на территории Российской Федерации»⁴ — как писал Г.В. Чубуков), которые тогда считались подвидами публичного права. Публичный сервитут возникает на основе прямого указания закона, а не на основании соглашения сторон или договора. Логично можно сделать вывод, что такой сервитут был призван обеспечить интересы неопределенного круга людей — общества, а не конкретного частного лица.

Характеристика сервитутов и их правовая природа интересовали и будут интересовать ученых до тех пор, пока не будет принята логичная и ясная методология его определения. Так, по мнению Д.В. Козлова⁵, «публичный сервитут уже нельзя отнести к ограниченным вещным правам, в силу неопределенного статуса субъекта, поэтому его регулирование содержится именно в земельном законодательстве. Самым типичным примером такого ограничения является право прохода через частный участок к береговой полосе или реке — общественному благу».

Главное отличие двух видов сервитутов заключается в основании установления сервитута. Так, публичный сервитут есть ограничение прав собственника в силу закона, а частный сервитут есть ограничение прав в силу договора. В данном случае такие сервитуты

признаются положительными, так как содержат в своей правовой природе презумпцию **дозволения в пользовании чужим имуществом**.

Наличие положительного сервитута предполагает формирование и существование противоположного — отрицательного сервитута. Отрицательные сервитуты в своей правовой природе содержат презумпцию **ограничения правомочий правообладателя объекта недвижимости**.

В настоящем исследовании мы выделим характерные признаки, которые так или иначе характеризуют объект исследования — положительные и отрицательные сервитуты.

Проблема «права на вид» — это «проблема одного из важных инвестиционных факторов и интересов»⁶. Для разрешения подобной коллизии правовой природы «права на вид» возможно прибегнуть к такому понятию, как «отрицательные сервитуты», а именно «сервитут вида». Более того, рассматривать данную концепцию необходимо с учетом такого признака, как единство судьбы участка и объекта, ведь, как уже было упомянуто выше, участок и природные объекты обладают специфической особенностью — их нельзя переместить, заменить или воспроизвести, так как любое из данных действий либо невозможно, либо полностью меняет статус объекта, что ведет к изменению предпочтений собственника и цены земельного участка.

Рыночные условия диктуют свои правила поведения, которые непосредственно влияют на спрос и предложение. Так, при покупке объектов недвижимости, непосредственно расположенных на земельном участке, цена будет сильно зависеть от того, что мы «видим» с этого участка или какой вид открывается из предполагаемого к покупке объекта. Допустим, цена на два соседних участка, с одного из которых видно море, а с другого — нет, будет отличаться в несколько раз. Следовательно, этот фактор имеет сильное влияние на рыночную стоимость объекта и земельного

⁴ Чубуков Г.В. Природоресурсное право Российской Федерации : учеб. пособие. М. : МГИУ, 2007.

⁵ Козлов Д.В. Земельный сервитут в современном российском праве // Вопросы российского и международного права. 2016. № 9. С. 258–268.

⁶ Рябов А.А. Отрицательные сервитуты и сервитут вида в российском гражданском праве // Журнал российского права. 2007. № 5 (125). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/otritsatelnye-servituty-i-servitut-vida-vrossiyskomgrazhdanskom-prave> (дата обращения: 17.12.2022).

участка в целом. Именно в этой ситуации можно говорить о таком термине, как «право на вид» или «сервитут вида», который юридически не закреплен в России, хотя зачастую является важным ценообразующим аспектом.

Газ, электричество, водопровод — все эти факторы в какой-то степени более динамичны, ведь при желании собственника участка данные удобства можно создать. А вот вид, открывающийся с данного земельного участка, постоянен и неизменен. Но что же произойдет, если собственник близлежащего участка своими вполне законными методами построит дом или забор — «закроет» от вас этот вид (например, на море или горы). Как быть, если этот земельный участок был куплен и оплачен с учетом вида, а в дальнейшем под влиянием возможных факторов право на вид будет утрачено. Происходит некое столкновение интересов, разрешение которых невозможно без четкого правового регулирования прав и обязанностей, правомочий субъектов, закрепленных в законе.

Разновидность положительных сервитутов находила свое отражение еще в дореволюционной юридической науке — это так называемые право участия общего (аналог публичного сервитута) и право участия частного лица (именовалось соседским правом и устанавливалось в отношении лишь конкретного лица). По своей сути положительные сервитуты наделяют субъектов дополнительным правом или возможностью совершать определенные действия в отношении чужой вещи; без обладания таким дополнительным правом невозможно полноправно осуществлять собственные правомочия в отношении своей вещи. Таким образом, положительный сервитут на законных основаниях способствует иному лицу осуществлять дополнительные правомочия с чужой вещью, что позволяет выделить характерный признак частного и публичного сервитутов в виде дозволения в пользовании чужим имуществом.

«Сервитут вида» в своем содержании не предполагает права пользования чужим участком, он обязывает правообладателя права воздержаться от определенных активных действий на принадлежащем ему имуществе

в пользу обладателя «права на вид». В этом случае авторы предлагают рассматривать «сервитут вида» в качестве отрицательного сервитута с выделением его характерного признака — ограничения правомочий в отношении своего имущества, которое также может быть установлено на основании закона, акта государственного органа власти либо соглашения сторон.

А.О. Рыбалов так характеризовал отрицательный сервитут: «Это сервитуты, возникающие вместе с самим правом собственности (непосредственно исходя из закона) и возникающие как результат взаимоотношений отдельных лиц (устанавливался бы соглашением)»⁷. Однако считаем данную характеристику не совсем удачной и предлагаем иной подход к определению правовой природы отрицательных сервитутов на примере раскрытия содержания «сервитута вида».

Как уже было упомянуто выше, под «сервитутом вида» понимается право на вид, открывающийся из конкретного объекта недвижимости, расположенного на земельном участке. Подобный «сервитут вида» как раз бы ограничивал право владельца служащего участка в его действиях, дабы не лишать владельца господствующего участка наслаждаться видом. На данном этапе реализации «сервитута вида» и возникает пробел в законодательстве.

По мнению авторов исследования, актуальность данной темы никогда не утратится, так как земля и земельные участки — объекты, не теряющие своего значимого статуса и спроса. Любые движимые и недвижимые вещи находятся именно на земельных участках, а вся деятельность человека прямо или косвенно связана с землей, а значит, и дискуссия по формированию теоретических основ понятия «сервитут вида» была, есть и будет важной и актуальной еще очень долгое время.

Раскрывая содержание понятия «сервитут вида», следует указать: во-первых, служащий участок не должен блокировать возможность наблюдать вид, открывающийся с господствующего участка (свойство). Во-вторых, полу-

⁷ Рыбалов А.О. О сервитуте света в российском праве // Вестник ВАС РФ. 2011. № 5. С. 6–11.



чение правообладателем господствующего участка эстетического, духовного наслаждения от возможности видеть тот или иной объект (созерцать природную картину) приносит действительную пользу. В-третьих, наличие, собственно, самого права на вид — «сервитута вида» дает возможность этому субъекту не обращаться за судебной защитой в силу его легитимного установления и гарантированного права — лицезреть этот вид.

Итак, «сервитут вида» — **это самостоятельный вид отрицательного сервитута, в содержании которого право на вид предполагает ограничение правомочий для правообладателя объекта недвижимости (земельного участка и здания (сооружения)) с целью реализации права на открывающейся вид в пользу обладателя «права на вид».**

Отличительной особенностью сервитута вида от иных сервитутов является влияние на его правовую природу основного принципа земельного права — единства судьбы земельного участка и объекта недвижимости. Он предполагает, что все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков за некоторыми исключениями. В нашем случае «сервитут вида» связан с объектом недвижимости,

расположенным на земельном участке и одновременно с открывающимся видом с территории этих объектов. Очевидно, что эти объекты недвижимы и прочно связаны с землей, а значит, этот вид будет постоянным, пока существуют эти объекты недвижимости. В связи с вышеизложенным сервитут вида должен следовать судьбе земельного участка и здания (сооружения), расположенного на нем.

В нашем представлении подобный «сервитут вида» будет распространяться на широкий спектр объектов недвижимости. Это могут быть социальные, природные и даже антропогенные объекты, обладающие культурно-историческими, эстетическими, престижными свойствами.

Д.А. Монахов отмечал: «Будучи фактором, доставляющим человеку эстетическое наслаждение, т.е. значимым для человека, вид в условиях рыночной экономики не мог не приобрести экономической формы товара, денежной измеримости»⁸. По мнению ученого, вид не является самостоятельным элементом гражданского оборота, однако его наличие или отсутствие у объекта

⁸ Монахов Д.А. О необходимости возвращения отрицательных сервитутов в российское законодательство // Вестник гражданского права. 2012. Т. 12. № 1. С. 50—71.

недвижимости напрямую влияет на рыночную стоимость данного объекта. Соответственно, сам «вид» неразрывно связан с участком, что обуславливает необходимость рассматривать правовую природу «сервитута вида» через призму принципа единства судьбы земельного участка и объекта, расположенного на нем. Так как данный «сервитут вида» будет следовать судьбе самого участка, что внесет ясность и дифференциацию в его стоимость и одновременно обеспечит бессрочное право для его обладателя на открывающийся с него вид. Он позволит совершенно законно защищать экономические интересы правообладателя «сервитута вида», являясь весомым аргументом обоснования более высокой стоимости принадлежащего объекта и земельного участка.

Этот вопрос актуален как никогда, ведь люди все больше и больше сталкиваются с завышенными ценами на объекты недвижимости с учетом обладания такой важной характеристикой, как «вид». Стоимость совершенно одинаковых по планировке и метражу домов и квартир может различаться в разы в зависимости от того, видно ли из них море и горы, красивый ландшафт либо же выходят ли окна на дорогу, мусорные баки или самую обычную улицу. Красота видов естественных пейзажей, морских просторов, гор, рек, лесов, полей незаменима, а потому такой вид востребован на рынке недвижимости и имеет более высокую ее стоимость на практике. Объекты недвижимости, с которых закрыт вид на красивые морские, горные, лесные пейзажи, равно как объекты недвижимости, расположенные в населенных пунктах, где нарушено архитектурное, ландшафтное, садово-парковое единство, имеют более низкую стоимость. Стоимость небольших соседних участков на Черноморском побережье отличается в несколько раз, и это зависит от открывающегося вида. В масштабе же всей страны цена спроса на «вид» увеличивается с бешеной скоростью, а значит, формирование такого понятия, как «право на вид», — это необходимость сегодняшнего дня, непосредственно связанная с правовым регулированием важных инвестиционных интересов не только граждан, но и государства.

Введение законодателем понятия «сервитут вида» позволит не изменять и не ограничивать «право на вид», открывающийся благодаря наличию свободного пространства на данном участке. Владельцам вещного права на вид будет гарантировано эстетическое, культурное, духовное и иное наслаждение. Фактор «вида» позволит дифференцировать рыночную стоимость, включив в ее определение «право на вид», что позволит конкретизировать обоснованность более высокой стоимости и гарантировать защиту «права на вид» его владельцу.

Итак, «сервитут вида» обладает следующими, отличительными от иных сервитутов признаками:

- 1) самостоятельный вид отрицательного сервитута;
- 2) ограничивает правомочия правообладателя объекта недвижимости в пользу третьих лиц;
- 3) следует судьбе земельного участка и объекта, расположенного на нем, что согласуется с принципом единства судьбы земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости. При утрате права на любой объект, связанный с принципом единства судьбы, сервитут вида прекращает свое действие.

Таким образом, необходимость внедрения понятия «сервитут вида» на законодательном уровне обусловлена множеством важных факторов. Безусловно, внедрение отрицательных сервитутов создаст определенные сложности для российского законодательства, так как необходимо проработать иную теоретическую концепцию правовой природы сервитутов в целом. Дефиниция «сервитут вида» или «право на вид» позволяет задуматься уже сегодня, так как на практике плата за «право на вид» применяется на постоянной основе, а последующая защита такого «права на вид» не урегулирована земельным законодательством. Вопрос отсутствия законодательного закрепления понятия «сервитут вида» или «право на вид» создает проблемы и требует детальной проработки на теоретическом и практическом уровнях. Это предопределило развитие земельной отрасли права и позволит ясно и логично понимать рынок спроса и предложения при покупке недвижимости. 

Литература

1. Козлов Д.В. Земельный сервитут в современном российском праве / Д.В. Козлов // Вопросы российского и международного права. 2016. № 9. С. 258–268.
2. Монахов Д.А. О необходимости возвращения отрицательных сервитутов в российское законодательство / Д.А. Монахов // Вестник гражданского права. 2012. № 1. С. 50–71.
3. Рыбалов А.О. О сервитуте света в российском праве / А.О. Рыбалов // Вестник ВАС РФ. 2011. № 5. С. 6–11.
4. Рябов А.А. Отрицательные сервитуты и сервитут вида в российском гражданском праве / А.А. Рябов // Журнал российского права. 2007. № 5 (125). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/otritsatelnye-servituty-i-servitut-vida-vrossiyskomgrazhdanskom-prave> (дата обращения: 17.12.2022).
5. Чубуков Г.В. Природоресурсное право Российской Федерации : учебное пособие / Г.В. Чубуков ; Федеральное агентство по образованию, Московский государственный индустриальный университет, Ин-т дистанционного образования. 3-е издание, исправленное и дополненное. Москва : МГИУ, 2007. 266 с.
6. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. В 2 томах. Том 2. Особенная часть / Г.Ф. Шершеневич. Москва : Юрайт, 2023. 450 с. (Антология мысли) // Образовательная платформа «Юрайт» : [сайт]. URL: <https://urait.ru/bcode/516741> (дата обращения: 26.01.2023).

References

1. Kozlov D.V. Zemeln'y servitut v sovremennom rossiyskom prave [The Land Servitude in the Modern Russian Law] / D.V. Kozlov // Voprosy` rossiyskogo i mezhdunarodnogo prava — Russian and International Law Issues. 2016. № 9. S. 258–268.
2. Monakhov D.A. O neobkhodimosti vozvrascheniya otritsatelny`kh servitutov v rossiyskoe zakonodatelstvo [On the Need for Return of Negative Servitudes in the Russian Laws] / D.A. Monakhov // Vestnik grazhdanskogo prava — Civil Law Bulletin. 2012. № 1. S. 50–71.
3. Rybalov A.O. O servitute sveta v rossiyskom prave [On the Servitude of Light in the Russian Law] / A.O. Rybalov // Vestnik VAS RF — Bulletin of the Supreme Commercial Court of the Russian Federation. 2011. № 5. S. 6–11.
4. Ryabov A.A. Otritsatelny`e servituty` i servitut vida v rossiyskom grazhdanskom prave [Negative Servitudes and the Servitude of View in the Russian Civil Law] / A.A. Ryabov // Zhurnal rossiyskogo prava — Russian Law Journal. 2007. № 5 (125). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/otritsatelnye-servituty-i-servitut-vida-vrossiyskomgrazhdanskom-prave> (data obrascheniya: 17.12.2022 — date of access: December 17, 2022).
5. Chubukov G.V. Prirodoresursnoe pravo Rossiyskoy Federatsii : uchebnoe posobie [The Natural Resources Law of the Russian Federation : textbook] / G.V. Chubukov ; Federalnoe agentstvo po obrazovaniyu, Moskovskiy gosudarstvenny`y industrialny`y universitet, In-t distantsionnogo obrazovaniya. 3-e izdanie, ispravlennoe i dopolnennoe. Moskva : MGIU — Federal Education Agency, Moscow State Industrial University, Institute of Distance Education. 3rd edition, revised and enlarged. Moscow : MSIU, 2007. 266 s.
6. Shershenevich G.F. Uchebnik russkogo grazhdanskogo prava. V 2 tomakh. Tom 2. Osobennaya chast [A Textbook of the Russian Civil Law. In 2 volumes. Volume 2. The Special Part] / G.F. Shershenevich. Moskva : Yurayt, 2023. 450 s. (Antologiya my`sli) // Obrazovatel'naya platforma 'Yurayt' : [sayt] — Moscow : Urait, 2023. 450 s. (Anthology of Thought) // Urait educational platform : [website]. URL: <https://urait.ru/bcode/516741> (data obrascheniya: 26.01.2023 — date of access: January 26, 2023).