



**АЛЕКСЕЙ  
ВЛАДИМИРОВИЧ  
КИСЕЛЕВ**

студент магистратуры  
СПбГУ

## ОТРИЦАТЕЛЬНЫЕ СЕРВИТУТЫ И РЕАЛЬНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА: ВЫБОР ПРЕДПОЧТИТЕЛЬНОЙ МОДЕЛИ\*

В статье анализируется правовое регулирование реальных обязательств, сервитутов и иных механизмов, обеспечивающих свойство следования для договоренности владельцев смежных земельных участков, устанавливающей запрет осуществлять ту или иную деятельность на участке. Автор ставит задачу выделить эффективные механизмы, позволяющие придать свойство следования договорному запрету на осуществление деятельности на соседнем участке. Автором отмечается недостаточность существующих в российском праве конструкций для удовлетворения интересов участников оборота, обосновывается необходимость развития отрицательных сервитутов или реальных обязательств в качестве модели регулирования. Отмечается предпочтительность введения в российское право обеих конструкций в силу различия целей, для которых они могут использоваться.

*Ключевые слова:* отрицательные сервитуты, реальные обязательства, вещные обязательства, свойство следования, соседские права

DOI: 10.37239/0869-4400-2024-21-10-109-118

---

### Разные способы защиты своего интереса

В последнее время широкое распространение в российском праве получили обязательства, привязанные не к конкретному лицу — стороне договора, а к вещи (чаще всего недвижимой). Кто бы ни стал собственником или обладателем вещного права на такую вещь, он приобретет положение стороны обязательства, связанного с ней.

---

\* Автор благодарит Андрея Олеговича Рыбалова за идею статьи и Вадима Александровича Алексева за помощь в ее подготовке.

Обычно подобные реальные обязательства предусмотрены в законе — так, рентные платежи обременяют объект, переданный под выплату (ст. 586 Гражданского кодекса (ГК) РФ), права и обязанности следуют за предметом аренды в случае смены арендодателя (ст. 617 ГК РФ), задолженность по платежам за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме переходит новому собственнику квартиры (ст. 158 Жилищного кодекса (ЖК) РФ). Обязательства могут быть признаны реальными и на основании судебного решения: в ряде дел Верховный Суд (ВС) РФ допустил существование вещных обязательств, не закрепленных в законе, но являющихся таковыми в силу их тесной связи с вещью<sup>1</sup>.

Непроясненной остается возможность возникновения реальных обязательств в силу существа связи между вещью и обязательствами, установленными в ее отношении, в тех случаях, когда это не предусмотрено законом. Исходя из упомянутых в сноске 1 судебных решений, суд может констатировать наличие обязательства и без указания закона.

Вслед за развитием судебной практики по реальным обязательствам и их все большего распространения в законе появились новые пути развития отдельных институтов вещного права. Одной из старых проблем российского права является отсутствие комплексного регулирования института соседских отношений. Особенно остро стоит проблема отсутствия полноценного института так называемых отрицательных сервитутов, т.е. ограниченных вещных прав, которые бы запрещали собственнику служащего участка (сервитутодателю) что-то делать на этом своем участке. Сервитуарий, обычно за плату, использует данную возможность, обеспечивая себе, например, хороший вид из окна, отсутствие затемнения своего участка. Согласно п. 1 ст. 274 ГК РФ, представляющему собой общее регулирование и добровольных, и принудительных сервитутов, сервитут может устанавливаться для обеспечения таких нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установле-

ния сервитута. Это предполагает возможность обременения участка сервитутом только тогда, когда без него господствующей недвижимостью невозможно пользоваться, т.е. сфера действия данного института предельно сужена. В то же время отрицательные сервитуты всегда устанавливаются для удобства, а не при невозможности использования участка. Кроме того, в ГК РФ перечислены лишь положительные сервитуты.

Такой подход представляется правильным только применительно к принудительным сервитутам, устанавливаемым в судебном или административном порядке. В этих случаях происходит вторжение в право собственности лица, поэтому такое обременение в силу конституционных требований должно быть минимальным. Однако и закон, и судебная практика забывают про сервитуты, устанавливаемые добровольно, т.е. в договорном порядке. Собственники соседней (или близко расположенной недвижимости) могут быть заинтересованы в том, чтобы договориться и установить сервитут, позволяющий собственнику вещи использовать ее каким-то образом в пользу собственника господствующей вещи. Но фактически закрытый перечень вещных прав и требования крайней необходимости сильно осложняют установление таких сервитутов, которые отвечали бы потребностям сторон и сложившимся между ними отношениям. Соглашение лиц о подобном не будет обладать свойством следования и вещно-правовой защитой. Таким образом, в отечественном правопорядке фактически невозможно установление отрицательных сервитутов, на что уже много лет обращают внимание исследователи вещного права<sup>2</sup>.

Интерес в том, чтобы сосед не делал чего-то на своем участке, можно реализовать двумя путями — через введение открытого перечня ограниченных вещных прав (что позволит установить отрицательные сервитуты) или посредством использования так называемых реальных (вещных) обязательств. Суть последних состоит в том, что стороны в них являются не определенными, а определяемыми. Ими станут те, кто приобретет, например, соответствующую вещь, т.е. обязательства сохраняются при смене сторон. Сейчас соседи могут лишь заключить соглашение, запрещаю-

<sup>1</sup> См., напр.: Определения ВС РФ от 13.10.2015 № 89-КГ15-10, от 24.01.2017 № 89-КГ16-10 и от 25.04.2017 № 4-КГ17-10. См. также: *Савенков А.В.* Вещные (реальные) обязательства — сегодня или завтра? // Закон. 2019. № 2. С. 95.

<sup>2</sup> *Рудоквас А.Д.* Частные сервитуты в гражданском праве России // Вестник ВАС РФ. 2009. № 4. С. 189.



ще одному из них что-либо делать на своем участке, но у него не будет эффекта следования за обремененным им имуществом, которым обладают полноценные сервитуты.

Два данных механизма используются в разных странах для реализации договоренностей соседей. Часто выбор между ними зависит от того, какой перечень вещных обязательств принят в той или иной стране. При закрытом перечне используются вещные обязательства, а если стороны свободны в создании любых вещных прав, то они могут использовать отрицательные сервитуты. Российское же право не предусматривает прямо ни один, ни другой вариант. Это не может не вызывать вопросы — целый пласт правоотношений остается неурегулированным.

Рассмотрим пути закрепления договоренностей соседей о комфортном использовании земельных участков, после чего определим, как можно было бы реформировать российское право в данной части<sup>3</sup>.

## Реальные обязательства

Реальными (вещными, *obligatio propter rem*) обязательствами называют те, в которых стороны являются не определенными в соглашении или законе, а определенными. Например, их стороной может стать лицо, которое приобретет вещь, обремененную таким обязательством. Несомненное их преимущество в том, что кредитор может не беспокоиться о прекращении обязательства в случае, если вещь приобретет третье лицо, и о необходимости заключать новый договор уже с ним — кто бы ни получил вещь, он будет обязанным лицом.

<sup>3</sup> Стоит отметить, что кроме указанных выше отрицательных сервитутов и реальных прав есть еще один механизм — соседские права, представляющие собой пределы права (ограничения права) собственности в пользу соседствующей недвижимости или в пользу относительно неопределенного круга лиц. Однако очевидны их неудобства — они устанавливаются в административном порядке, ограничены в функционале в силу требования нечрезмерности вмешательства государства в частные отношения. Такие права устанавливаются, например, нормами ЖК РФ, а также всевозможными стандартами норм и правил. Их регулирование в действующем праве фрагментарно и крайне абстрактно.

Соответственно, сторонами обязательства станут те, кто получит господствующую или служащую недвижимость. В данном случае соглашение имеет тот же эффект следования, что и ограниченные вещные права. Можно даже сказать, что ключевую роль в таком обязательстве будет играть сама вещь, обремененная в чужую пользу, а не личность должника. Иными словами, мы имеем дело с обязательственными правоотношениями, обладающими признаками, присущими большинству вещных прав. Самое явное среди них — свойство следования за вещью и неразрывная с ней связь. В то же время вещными правами их назвать нельзя, ведь они не называются таковыми в законах тех стран, где они признаются. Вещные обязательства могут возникать на основании сделки (договора между соседями или устава многоквартирного дома), закона, решения суда и в этом явно отличаются от классических вещных прав. Примечательно, что переход позиции в реальном обязательстве — это одновременно переход и права требования, и обязанности.

Правовая природа реальных обязательств вызывает споры. Кто-то считает, что это некий совершенно особый институт, стоящий отдельно от обязательственного или вещного права. Так, французский ученый Ж. Боннкасэ полагает, что *obligatio propter rem* нельзя причислить ни к вещным правам, ни к обязательствам. Он отмечал, что этот институт не есть вещное право, поскольку носит вспомогательный характер (а не самостоятельный), и не является обязательством, поскольку должник может освободиться от такого обязательства с помощью отчуждения права на вещь<sup>4</sup>. Другие же авторы отстаивают точку зрения на реальные обязательства как на разновидность собственно обязательств, так как они не имеют признаков вещных прав (не входят в содержание правомочий собственника)<sup>5</sup>.

Ученые также отмечают, что *obligatio propter rem* создает и модифицирует вещное право — меняет его содержание<sup>6</sup>. В вещное право, наряду с уже имеющимися правомочиями (или обязанностями), добавля-

<sup>4</sup> См. подробнее: *Bonnescase J. Supplement au Traité théorique de Droit civil de Baudry-Lacantinerie*. Paris, 1930. P. 393–436.

<sup>5</sup> *Reid K.G.C. Real Rights and Real Obligations // Contents of Real Rights / ed. S. Bartels, M. Milo. Nijmegen, 2004. P. 45.*

<sup>6</sup> *Пономарева Э.С. Obligatio propter rem: проявление несвободы // Вестник экономического правосудия РФ. 2020. № 11. С. 65.*

ются новые права и обязанности, например не делать что-то на своем участке (притом что для обычного правообладателя такая деятельность разрешена). Наиболее правильным представляется рассматривать *obligatio propter rem* как разновидность обязательств, которые наделяются особыми свойствами либо в силу прямого указания закона (как, например, рента), либо в силу того, что закон позволяет сторонам наделять то или иное обязательство между ними такими свойствами.

Такая разновидность правоотношений широко известна российскому праву — например, платежи за капитальный ремонт. Любое лицо, ставшее собственником жилого помещения, обязано их вносить, и это позволяет ученым сделать вывод о том, что такие платежи имеют в своем основании модель вещного обременения<sup>7</sup>. Аналогичный механизм имеют рентные платежи — всякий, кто приобретет собственность, обремененную рентными платежами, становится обязанным по договору лицом вместо первоначального плательщика. Даже одно из обязательств, возникающих из факта установления сервитута, — по внесению платы за него имеет свойство следования. Собственник служащей недвижимости будет по нему кредитором при смене принадлежности господствующей.

Сейчас такие обязательства могут возникать, только если это прямо предусмотрено законом. Например, нельзя закрепить в договоре свойство следования за другими обязательствами. В отечественном праве просто нет эффективного механизма придания такому соглашению свойства следования. Представим себе, что А (сервитуарий) и Б (сервитутодатель) в договоре, запрещающем Б застраивать свой участок зданиями выше трех этажей, предусмотрели обязанность Б включать такое же условие во все последующие соглашения об отчуждении его участка. Такое условие не получится внести в реестр, а значит, у него не будет никакой силы в отношении третьих лиц. Исполнение такого обязательства Б может быть обеспечено в пользу А только обычными для договора мерами — неустойкой, возможностью взыскать

убытки. Но даже эффективное взыскание с Б убытков будет слабым утешением для кредитора, ведь его интерес состоял в том, чтобы участок оставался незастроенным зданиями выше третьего этажа, а не в получении денег.

Интересен вопрос о том, в каком объеме будет нести ответственность новый приобретатель вещи. Если исходить из того, что обязанной стороной является сама вещь, то ответственность может наступить лишь в пределах ее стоимости. Как отмечают ученые, такая конструкция ответственности вещи «широко использовалась... будучи стадией развития института залога. В рамках этой конструкции закладываемая вещь фактически становилась должником вместо собственника»<sup>8</sup>. В этом смысле для кредитора было бы предпочтительнее, чтобы стороной, как в классическом обязательстве, оставалось лицо, которое бы отвечало в полном объеме перешедшего ему долга. Это согласовывалось бы с принципом справедливости — было бы странно, если при накоплении большого долга в момент превышения им стоимости самой вещи он бы вдруг прекращал свое увеличение, которое обусловлено объективно продолжающимся нарушением. И наоборот: увеличение долга в совокупности с тем, что кредитор в любом случае получит не меньше, чем стоимость обремененной недвижимости (которая оказывается в некоторой степени заложенной ему), наиболее полно обеспечивало бы его права.

Если же исходить из того, что вещное обязательство все-таки имеет элементы обязательств как таковых, то стоит задуматься о том, как решить вопрос их конкуренции между собой и с вещными правами на ту же вещь. Должно ли преимущество определяться по старшинству, или по тому, какое из прав является наиболее полным, или как-то иначе? Введение общего регулирования данной категории в наше право потребует ответов на эти вопросы на уровне закона.

Отдельно стоит упомянуть опубликование реального обязательства, обременяющего ту или иную вещь. Можно представить себе вариант с внесением в ре-

<sup>7</sup> Иванов А. Взносы на капремонт жилья: немного об их правовой природе // Закон.ру. 2017. 11 сент. URL: [https://zakon.ru/blog/2017/09/11/vznosy\\_na\\_kapremont\\_zhilya\\_nemnogo\\_ob\\_ih\\_pravovoj\\_prirode](https://zakon.ru/blog/2017/09/11/vznosy_na_kapremont_zhilya_nemnogo_ob_ih_pravovoj_prirode) (дата обращения: 27.09.2024).

<sup>8</sup> Рыбалов А.О. Некоторые вопросы вещных обязательств // Вестник ВАС РФ. 2013. № 12. С. 67.



есть недвижимости сведений обо всех существующих обременениях (как, например, рента), что сделает их противопоставимыми всем третьим лицам. Также отдельные исследователи отмечают, что для придания вещного характера тесно связанному с вещью обязательству приобретатель должен быть осведомлен о его существовании, при этом знание о нем может выводиться как из презумпции знания закона, так и из фактических обстоятельств дела (например, вещное право не зарегистрировано, но лицу достоверно известно о его существовании и содержании)<sup>9</sup>. Учитывая свойства таких обязательств, для них, так же как и для вещных прав, актуальна дискуссия о принципах внесения и противопоставимости.

В других странах подход к признанию реальных обязательств сильно различается. В общем можно отметить, что там, где принят закрытый перечень ограниченных вещных прав, для компенсации его недостатков используются реальные обязательства. Раз невозможно создать такое право на вещь, которое не укладывается в представления о наборе правомочий, принадлежащих собственнику, то необходим иной механизм.

### Отрицательные сервитуты

Другим механизмом являются отрицательные сервитуты, т.е. вещные права, запрещающие собственнику служащей недвижимости что-то делать на своем участке. Этим они и отличаются от предусмотренных российским законодательством положительных сервитутов, которые дают сервитутарию возможность что-то делать на чужом участке (например, проезжать по нему). Для использования соседнего участка тут не требуется каких-либо активных действий от сервитутодателя. Другими словами, отрицательный сервитут не дает никакого права пользования чужой недвижимостью.

Такие сервитуты полностью попадают в сферу вещного права, т.е. имеют большинство обычно присущих ему признаков (по мнению Ю.К. Толстого, вещное право обычно «носит бессрочный характер, объектом этого права является вещь, требования, вытекаю-

щие из вещных прав, подлежат преимущественному удовлетворению по сравнению с требованиями, вытекающими из обязательственных прав; вещному праву присуще право следования или вещные права пользуются абсолютной защитой»<sup>10</sup>).

Правда, до сих пор они не имеют самого главного — упоминания в законе в качестве вещных прав. Следовательно, у такого сервитута не возникает ни свойства следования, ни возможности защиты вещными исками против третьих лиц.

Как и в случае с реальными обязательствами, природа отрицательных сервитутов вызывает споры. Не все признают их отдельными ограниченными вещными правами, рассматривая их как границы права собственности. Так, И.Э. Косарев писал: «Понимая положительные сервитуты как права лица совершать определенные действия в ущерб чужой недвижимости, а отрицательные — как права требования к собственнику примыкающего служащего участка воздерживаться от тех или иных видов его использования, подлинными сервитутами можно считать лишь положительные. Запрет же пользоваться владельцу своим имуществом определенным образом (например, строить дом, заслоняющий свет соседу) не содержит в себе реального пользования чужой недвижимостью, из чего следует вывод о том, что отрицательных сервитутов не существует»<sup>11</sup>. В соответствии с такой точкой зрения возможность признания данного явления сервитутом (точнее, вещным правом) зависит от наличия или отсутствия возможности реального пользования чужой недвижимостью. Это представляется верным, но только «пользование чужой вещью» нужно понимать шире: пользование в смысле извлечения полезных свойств вещи необязательно предполагает активных действий с чужой недвижимостью. Например, можно сказать, что договор А и Б о том, что Б не застроит А вид на море, позволяет А пользоваться недвижимостью Б в том смысле, что цена на участок А не будет снижаться. Тем самым А сможет извлекать полезные свойства из недвижимости Б через поддержание стои-

<sup>9</sup> Савенков А.В. Указ. соч. С. 94.

<sup>10</sup> Гражданское право: учеб. / под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. СПб.; М., 1996. С. 286.

<sup>11</sup> Косарев И.Э. Право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом: сервитуты // Правоведение. 1996. № 3. С. 100.

мости своего имущества на прежнем уровне. Поэтому отрицательный сервитут все же можно считать полноценным вещным правом.

В современном праве России такие сервитуты никак не представлены, но можно предположить, как они могли бы работать. Содержанием вещного права тут было бы определенное соглашение об объеме воздержания сервитутодателя от действий, мешающих извлечению полезных свойств вещи. После внесения в реестр недвижимости сведений, определяющих содержание такого сервитута, как его сформулировали стороны, сервитуарий получал бы право защищаться негативным иском, понуждающим, например, снести постройку, закрывающую вид из окна, вырубить растительность, затемняющую господствующий участок.

Можно заметить, что по механизму реализации отрицательные сервитуты напоминают негативный иск. Тем не менее это совершенно разные явления. Предъявление негативного иска тоже запрещает хозяину недвижимости осуществлять определенную деятельность. Однако действующее регулирование негативных исков в России предполагает их использование только при наличии нарушения требований закона. В то же время отрицательные сервитуты устанавливаются для более комфортного использования господствующей недвижимости, и нарушаться будет именно договоренность. Это означает, что полномочия, возникающие на основании такого вещного права, изначально не входят в объем прав собственника господствующего участка.

Как уже было указано, законодательство не предусматривает эффективной возможности регистрации таких сервитутов и их длительного сохранения в реестре. При этом даже беглый анализ судебной практики свидетельствует о заинтересованности граждан в существовании таких прав на чужую недвижимую вещь, которые бы обеспечивали наиболее комфортные условия использования господствующей недвижимости<sup>12</sup>.

<sup>12</sup> См., напр.: решения Богдановичского городского суда Свердловской области от 22.11.2018 № 2-635/2018 2-635/2018-М-594/2018 М-594/2018 по делу № 2-635/2018; Чкаловского районного суда г. Екатеринбурга от 03.03.2017 № 2-194/2017 2-194/2017(2-6108/2016:)-М-4451/20162-6108/2016М-4451/2016 по делу № 2-194/2017.

Истцы ссылаются на наличие сложившихся ранее договоренностей о выгодных условиях использования соседнего участка, которые впоследствии стали отрицаться сервитутодателями. Суды в таких случаях указывают истцам на наличие возможности использовать господствующий участок другим способом, хоть и очевидно менее комфортным.

Интересен вопрос о том, допускает ли действующее правовое регулирование заключение соглашения о сервитуте в отсутствие невозможности использовать земельный участок без такого сервитута. Дело в том, что государственный регистратор не обязан (и, скорее всего, даже не может) достоверно установить наличие реальной необходимости в том или ином сервитуте, представленном на регистрацию. Но даже если и получится его зарегистрировать, полноценного и надежного эффекта следования за вещью не возникнет — исходя из судебной практики, суды отрицательно относятся к подобным сервитутам, и сменившийся собственник служащего участка сможет эффективно оспорить регистрацию такого соглашения как ошибочную.

Отрицательные сервитуты существуют в тех зарубежных правовых системах, где принят открытый перечень ограниченных вещных прав (*numerus apertus*), т.е. можно свободно создавать не названные в законе вещные права. В ст. 686 ГК Франции, например, указано, что «собственникам разрешается устанавливать на свои имения или для своих имений такие сервитуты, какие им угодно». Иной пример — положения ГК Пуэрто-Рико, прямо предусматривающие возможность создать любое вещное право: «В дополнение к вещным правам, предусмотренным законом, лица могут создавать или изменять вещные права на чужую вещь при условии, что они не противоречат закону, морали или общественному порядку и действуют в отношении всех» (ст. 699). ГК КНР предусматривает как открытый перечень вещных прав (ст. 241: владелец недвижимого или движимого имущества имеет право создавать право пользования и обеспечительный интерес в отношении своего недвижимого или движимого имущества), так и прямое указание на возможность создать любой сервитут (ст. 372: лицо, имеющее право на сервитут, может использовать недвижимое имущество другого лица в соответствии с договором с целью повышения эффективности своего недвижимого имущества).



Отдельно стоит выделить и связь отрицательного сервитута с добровольным. Если возможно зарегистрировать сервитут, возникший на основании договора, то зачастую возможна и регистрация отрицательного сервитута. По такому пути идет ГК Киргизии, предусматривая в ст. 233.11 деление на добровольные и принудительные сервитуты.

Не менее распространен и иной подход, например в финском *Code of Real Estate* предусмотрено несколько видов обременений недвижимости, которые могут быть зарегистрированы в Реестре обременений и ипотек (*lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri*). Среди них: земельная рента, аренда, узуфрукт, право на добычу полезных ископаемых на участке, право на добычу древесины. Хотя сам принцип *numerus clausus* в законодательстве Финляндии не предусмотрен<sup>13</sup> — вместо этого используется система обязательств со свойствами следования.

ГК Нидерландов прямо предусматривает обязательства, запрещающие что-то делать на земельном участке: «...*qualitative duties* заключается между двумя сторонами, одна из которых является собственником объекта недвижимости, а другая — его приобретателем. Последний... ограничивает (обременяет) себя и последующих приобретателей этого объекта обязательством с „негативным“ характером»<sup>14</sup>.

Есть и страны с регулированием, аналогичным российскому (нет ни отрицательных сервитутов, ни возможности создать реальное обязательство). Так, раздел 1298 ГК Таиланда предусматривает: «Вещные права могут быть созданы только в силу настоящего Кодекса или других законов». При этом возможность придать обязательству свойство следования или зарегистрировать его Кодексом не предусмотрена. Кодекс Японии также указывает, что «не могут быть установлены никакие реальные права, кроме тех, которые предписаны законами, включая настоящий Кодекс» (ст. 175). В ст. 210–238 приведен исчерпывающий перечень возможных сервитутов.

<sup>13</sup> Pradi A. Transfer of immoveable property in Europe. From contract to registration. Trento, 2012. P. 84.

<sup>14</sup> Краснова Т.С. Сервитутные типы ограничений (обременений) прав на недвижимость: зарубежный опыт и новеллы российского законодательства // Вестник экономического правосудия РФ. 2015. № 1. С. 154.

## Опыт отечественного права

Согласно ст. 301.1 ГК РФ в редакции законопроекта № 47538-6/5 «в силу сервитута собственник господствующей вещи имеет право самостоятельно пользоваться служащей вещью (положительный сервитут) и (или) запрещать собственнику служащей вещи пользоваться такой вещью определенным образом (отрицательный сервитут)». Этот же проект предусматривает и закрытый перечень ограниченных вещных прав (п. 2 ст. 221, п. 2 ст. 223 ГК РФ в редакции проекта).

Возможность одновременного сосуществования двух моделей в одном правопорядке вовсе не стоит исключать. Раз сервитут — это вещное право (а отрицательный сервитут — его разновидность), то мы, позволяя сторонам решить, что нельзя делать владельцу служащей недвижимости, оставляем простор для творчества. О каких конкретно запретах захотят договориться сервитуарий и сервитутодатель, никто заранее сказать не сможет, а значит, они не должны быть заведомо ограничены определенным набором уже готовых сервитутов. Пытаться определить в законе, чего сервитутодателю нельзя делать на своем участке, бессмысленно, эффект будет такой же, как у упоминавшихся в сноске 3 соседских прав, закрепленных в СНиПах.

В целом можно отметить, что ограниченный перечень делает вещное право простым и понятным для людей, — они получают небольшой список обременений, содержание которых могут узнать из текста закона. Но для сервитутов такой вариант неудобен — слишком уж разнообразны по своей природе могут быть потребности сторон. Никогда не получится описать все возможные варианты в законе.

Поэтому не зря, например, в швейцарском праве при закрытом перечне «наблюдаются попытки трактовать перечень сервитутов в качестве „неограниченного количества подформ“, бесчисленного множества видов сервитутов»<sup>15</sup>.

Действующая модель регулирования отрицательных сервитутов в России не до конца прояснена, однако,

<sup>15</sup> Там же.

вероятно, уже сейчас, без изменений в ГК РФ, она скорее является закрытой. Исследователи отмечают, что это следует из формулировки ст. 216 ГК РФ, допускающей по своему содержанию возникновение и существование вещных прав, не названных прямо в данной статье. ВС РФ трактует<sup>16</sup> ст. 216 ГК РФ ограничительно, делая вывод о существовании *numerus clausus* вещных прав<sup>17</sup>. При этом данная статья использует вводное слово «в частности», тем самым позволяя предположить, что вещные права, которые в ней названы, являются лишь примерами. За пределами ГК РФ, например в ЖК РФ, существуют другие вещные права, и это наводит на мысль, что «пока в нашем праве принцип *numerus clausus* не получил бесспорного подтверждения ни в законе, ни в судебной практике»<sup>18</sup>. Это повышает актуальность внедрения наряду с отрицательными сервитутами и вещных обязательств как конструкции, компенсирующей закрытый перечень.

Смена должника по реальному обязательству отличается от смены обязанного лица в отрицательном сервитуте. При смене стороны вещного обязательства старый должник может оставаться обязанным лицом наряду с новым должником (например, согласно п. 2 ст. 586 ГК РФ лицо, передавшее обремененное рентой недвижимое имущество в собственность другого лица, несет субсидиарную с ним ответственность по требованиям получателя ренты), а может и окончательно выбыть из правоотношения, как в классическом обязательстве. Желательно, чтобы законодатель четко разделил в законе случаи, когда должной (в смысле несения ответственности по прошлым нарушениям) остается старая сторона обязательства, а когда нести ответственность будет новая.

В отрицательном сервитуте бывший обладатель служащего участка уходит навсегда — если прежний сервитутодатель допускал нарушения, то в случае их продолжения требования можно предъявлять только к новому хозяину служащей недвижимости. Откры-

тым остается лишь вопрос о том, кто будет нести ответственность за причинение нарушением режима использования сервитута убытков.

Необходимо также упомянуть две возможные модели изменений действующего законодательства в части введения полноценного института вещных обязательств: дозволить в законе сторонам устанавливать договором неограниченный перечень обязательств со свойством следования, привязанных к недвижимой вещи (т.е. придавать любому договорному обязательству свойств следования, публичности), или сформулировать в рамках закрытого перечня вещных прав ряд обязанностей, которые могут получить свойство следования (т.е. все не указанные в законе обязательства по-прежнему не смогут быть опубликованы). Второй путь достаточно сложен, так как потребует выявления и закрепления в законе тех обязательств, которые будут наиболее востребованы на практике, что достаточно сложно предугадать. В свою очередь, разрешение сторонам наделять свойством следования любые обязательства из договора фактически приведет к тому же эффекту, что и введение открытого перечня вещных прав.

Нельзя не сказать, что в случае с вещными обязательствами речь идет именно об обязательствах — со всей присущей им гибкостью, позволяющей эффективно формулировать самое различное содержание. Обязательственный характер предопределяет и перечень способов защиты — он будет включать лишь то, что предусмотрено договором и что позволяет использовать ГК. Такие обязательства не получатся защищать вещно-правовыми способами защиты вроде негаторного иска (если, конечно, такая возможность не будет предусмотрена в законе). Это существенно снижает гарантии защиты для того, в пользу кого установлено вещное обязательство. С другой стороны, имеют место и все те преимущества, которые свойственны обязательствам, — в отличие от сервитута, с помощью обязательства можно предусмотреть фактически любые запреты, вплоть до запрета держать на участке животных определенной породы, осуществлять деятельность в определенное договором время и т.д. Отрицательные же сервитуты, как вещные права, вряд ли позволят столь же эффективно урегулировать все возможные отношения (особенно с учетом обозначенной выше специфики отечественных сервитутов).

<sup>16</sup> См., напр.: Определение ВС РФ от 14.11.2014 № 305-ЭС14-442 по делу № А40-17110/2013.

<sup>17</sup> Махиня Е.А. Принцип закрытого перечня (*numerus clause*) вещных прав и его реализация в современном законодательстве и правоприменительной деятельности // Вестник Пермского университета. 2015. № 4. С. 56.

<sup>18</sup> Рыбалов А.О. *Iura in re: numerus clausus vs numerus apertus* // Вестник экономического правосудия РФ. 2018. № 7. С. 159.



Отмеченные выше свойства двух институтов не позволяют констатировать невозможность их сосуществования и установления в отношении одного и того же объекта и отрицательного сервитута, и вещного обязательства. Однако нужно установить на уровне закона механизмы решения коллизий между совпадающими по содержанию обязательствами и сервитутами. В частности, можно использовать определение их старшинства по времени установления обременения (как это происходит уже сейчас в российском праве с залогами).

## Выводы

Можно заметить, что эффект от применения обеих моделей — и реальных обязательств, и отрицательных сервитутов — схож, и нет какого-то непреодолимого различия между ними. Как в рамках зарубежных законодательств, так и в российском праве их правовой режим сближается. Во многом это лишь одно из частных проявлений давно наблюдающейся тенденции к стиранию грани между относительными и абсолютными правоотношениями, между обязательствами и вещными правами. Еще О.С. Иоффе указывал, что деление прав на абсолютные и относительные правоотношения «носит в высшей степени условный характер»<sup>19</sup>.

Зная о векторе развития российского права, который пока направлен в сторону закрытого перечня вещных прав (судя по проекту изменений ГК РФ), стоит обратить пристальное внимание на реальные обязательства и взять их на вооружение. Их использование позволит восполнить пробелы хотя бы в части отношений, складывающихся по модели сервитутов. Современное российское право уже переросло ту примитивную стадию, когда нужно было удовлетворять только базовые потребности, и неминуемо столкнется с усложнением отношений, складывающихся среди прочего и между собственниками соседних объектов недвижимости.

Учитывая приведенные выше различия двух конструкций, их изначально различную правовую природу

(обязательства и ограниченные вещные права соответственно), можно прийти к выводу, что они могут быть востребованы равным образом, так как, несмотря на свою схожесть, решают немного разные задачи и могут отвечать разным интересам. В одном случае это возможность сформулировать фактически любое ограничение в отношении объекта недвижимости (реальные обязательства), а в другом — предоставление вещного права в отношении чужой вещи с эффективным механизмом защиты от нарушений (негативный иск). При этом их параллельное существование в правовом порядке не вызывает противоречий. Таким образом, считаем целесообразным при проведении реформы вещного права в России закрепить на уровне закона обе конструкции, обеспечив возможность их регистрации в реестре прав на недвижимость.

## Negative Easements and Real Obligations: Choosing a Preferred Model

The article analyses the legal regulation of real obligations, easements and other mechanisms that provide the property of adherence for the agreement of owners of adjacent land plots establishing the prohibition to carry out this or that activity on the plot. The author sets the task to identify effective mechanisms allowing to give the property of following the contractual prohibition to carry out activities on the neighbouring plot. The author notes the insufficiency of the existing constructions in the Russian law to satisfy the interests of the participants of the turnover, and substantiates the necessity to develop negative easements or real obligations as a model of regulation. The author notes that it is preferable to introduce both constructions into Russian law because of the different purposes for which they can be used.

**Keywords:** *negative easements, real obligations, obligations in rem, succession property*

### INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

**Alexey V. Kiselev**

LLM Student at St. Petersburg State University (e-mail: st078557@student.spbu.ru)

### REFERENCES

Bonnecase, J. *Supplement au Traité théorique de Droit civil de Baudry-Lacantinerie* Paris, 1930.

<sup>19</sup> *Иоффе О.С.* Советское гражданское право. Курс лекций: учеб. пособие. Ч. 1: Общая часть. Право собственности. Общее учение об обязательствах. Л., 1958. С. 75.

- Ioffe, O.S. "Legal relationship under Soviet civil law" [*Pravootnoshenie po sovetskomu grazhdanskomu pravu*], in: Ioffe, O.S. Selected works on civil law: from the history of civilist thought. Civil legal relation. Critique of the theory of economic law [*Izbrannye trudy po grazhdanskomu pravu: iz istorii tsivilisticheskoy mysli. Grazhdanskoe pravootnoshenie. Kritika teorii khozyaystvennogo prava*]. Moscow, 2009.
- Kosarev, I.E. "Right of limited use of another's immovable property: Servitudes" [*Pravo ogranichenogo pol'zovaniya chuzhim nedvizhimym imushchestvom: Servituty*]. Lwgal Studies [*Pravovedenie*]. 1996. No. 3. P. 99–109.
- Krasnova, T.S. "Servitude types of restrictions (encumbrances) of rights to real estate: foreign experience and novelties of the Russian Federation legislation" [*Servitutnye tipy ogranicheniy (obremenyiy) prav na nedvizhimost': zarubezhnyy opyt i novelly rossiyskogo zakonodatel'stva*]. Herald of the Economic Justice of the Russian Federation [*Vestnik ekonomicheskogo pravosudiya RF*]. 2015. No. 1. P. 142–160.
- Makhinya, E.A. "The principle of a closed list (numerus clause) of rights in rem and its implementation in modern legislation and law enforcement activity" [*Printsip zakrytogo perechnya (numerus clause) veshchnykh prav i ego realizatsiya v sovremennom zakonodatel'stve i pravoprimenitel'noy deyatel'nosti*]. The Herald of Perm University [*Vestnik Permskogo universiteta*]. 2015. No. 4. P. 52–59.
- Ponomareva, E.S. "Obligatio propter rem: manifestation of unfreedom" [*Obligatio propter rem: proyavlenie nesvobody*]. Herald of the Economic Justice of the Russian Federation [*Vestnik ekonomicheskogo pravosudiya RF*]. 2020. No. 11. P. 57–100.
- Pradi, A. Transfer of immoveable property in Europe. From contract to registration. Trento, 2012.
- Reid, K.G.C. "Real Rights and Real Obligations", in: Bartels, A. and Milo, M. (eds.). Contents of Real Rights. Nijmegen, 2004. P. 25–46.
- Rudokvas, A.D. "Private easements in Russian civil law" [*Chastnye servituty v grazhdanskom prave Rossii*]. Herald of the Supreme Arbitrazh Court of the Russian Federation [*Vestnik Vysshego Arbitrazhnogo Suda Rossiiskoi Federatsii*]. 2009. No. 4. P. 186–205.
- Ryabov, A.A. "Negative servitudes and servitudes of the kind in Russian civil law" [*Otritsatel'nye servituty i servituty vida v rossiyskom grazhdanskom prave*]. Russian law journal [*Zhurnal rossiyskogo prava*]. 2007. No. 5. P. 67–75.
- Rybalov, A.O. "Iura in re: numerus clausus vs numerus apertus" [*Iura in re: numerus clausus vs numerus apertus*]. Herald of the Economic Justice of the Russian Federation [*Vestnik ekonomicheskogo pravosudiya RF*]. 2018. No. 7. P. 144–162.
- Rybalov, A.O. "Some issues of obligations in rem" [*Nekotorye voprosy veshchnykh obyazatel'stv*]. Herald of the Supreme Arbitrazh Court of the Russian Federation [*Vestnik Vysshego Arbitrazhnogo Suda Rossiiskoi Federatsii*]. 2013. No. 12. P. 62–70.
- Savenkov, A.V. "Obligations in rem (real) — today or tomorrow?" [*Veshchnye (real'nye) obyazatel'stva - segodnya ili zavtra?*]. Statute [*Zakon*]. 2019. No. 2. P. 89–95.
- Tolstoy, Y.K. and Sergeev, A.P. (eds.). Civil Law: A Textbook [*Grazhdanskoe pravo: ucheb.*]. Saint Petersburg; Moscow, 1996. 550 p.