

НЕГАТИВНЫЕ СЕРВИТУТЫ ПО РИМСКОМУ ЧАСТНОМУ ПРАВУ И ПРАВУ АНГЛИИ: ВОПРОСЫ РЕЦЕПЦИИ

*Максимов Виталий Алексеевич, кандидат юридических наук, доцент,
Северо-Западный филиал Российского государственного университета
правосудия*

e-mail: maximovva@mail.ru

Аннотация. В работе рассматриваются основные аспекты негативного сервитута, его развитие и важность для регулирования отношений между соседями. Особое внимание уделяется английским рестриктивным обязательствам, которые пересекаются с негативными сервитутами и, благодаря прецедентному праву, развиваются как полноценный институт гражданского права. Автор акцентирует внимание на ключевых судебных делах, которые способствовали формированию понимания негативных сервитутов, описываются условия и принципы, необходимые для правильного установления и применения рестриктивных обязательств, что делает их реальными инструментами защиты прав владельцев. Делается обоснованный вывод, что несмотря на наличие схожих признаков между ограничительными соглашениями и сервитутами, рестриктивные обязательства не являются вещными правами. В заключении автор подчёркивает, что негативные сервитуты и рестриктивные обязательства представляют собой значимые правовые конструкции, имеющие практическую ценность для защиты имущественных прав. Изучение данного института может быть полезным для юридической практики в различных странах, в том числе и в России, что открывает перспективы для заимствования эффективных механизмов регулирования из английского права.

Ключевые слова: римское частное право; рецепция; право собственности; сервитут; рестриктивное обязательство; вещные права; соседское право;

Негативный сервитут представляет собой правовой институт, который возник и развивался ещё в римском праве, а сегодня это вещное право нашло своё место в законодательстве многих стран.

Появление этого вещного права на чужую вещь непосредственно связано с возникновением права частной собственности, с наличием потребности компенсировать имеющиеся недостатки земельного участка или здания, а также с неэффективностью регулирования соседских отношений исключительно в рамках обязательственного правоотношения и невозможностью применения к нему права следования.

После восстановления Рима, который был уничтожен во время галльского нашествия, одноэтажный город заменяется мегаполисом плотной застройки – многоэтажками, что приводит к появлению городских сервитутов, которые были направлены на урегулирование отношений

между владельцами соседних зданий. Отсутствие публично-правового регулирования (градостроительных, архитектурных норм и правил) вызвало необходимость в охране интересов владельцев зданий частноправовыми средствами – сервитутами света и вида, которые устанавливали запреты надстройки этажей соседних зданий, возведение заборов, засаживание деревьев перед окнами соседа и тому подобное. Эти городские сервитуты и стали первыми регуляторами отношений в сфере градостроительства.

Самое главное отличие между положительным и отрицательным сервитутами заключается в том, что объектом положительного сервитута является благо, которое находится на чужом земельном участке (в чужом здании), а объектом отрицательного сервитута является само благо (вид, доступ к свету, воде и т.д.), которое связано с недвижимостью самого сервитуария.

Отрицательные сервитуты, кроме общих признаков сервитута, были наделены специальными признаками:

- имели своим содержанием запрет, установленный относительно пользования определённым образом соседней недвижимостью;
- целью установления негативного сервитута было лишить владельца соседней недвижимости права осуществлять со своей недвижимостью определённые действия (или ограничить его в своем праве).

Появление негативных сервитутов в римском праве, содержанием которых были не активные действия сервитуария, а право на запрет владельцу соседней недвижимости совершать определённые действия, дало основание для пересмотра понимания сервитута как права пользования. Негативный сервитут понимается уже как право влиять на недвижимость соседа в определённом отношении, которое составляет выгоду для сервитуария.

Развитие сервитутного права в римском праве имело в дальнейшем влияние на большое количество стран, в том числе и на Англию. Несмотря на недружественный статус указанного государства, его правовой опыт заслуживает внимания¹. Особенность негативных сервитутов по английскому праву заключается в том, что в английском праве есть две конструкции, которые имеют признаки сервитутного права: легальные негативные сервитуты и рестриктивные обязательства.

Рестриктивные обязательства до 1848 года (дело *Tulk v Moxhay*) признавались исключительно как договорные права, однако после этого

¹ Об утверждении перечня иностранных государств и территорий, совершающих недружественные действия в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц: Распоряжение Правительства Российской Федерации от 05 марта 2022 № 430-р: текст с изм. и доп. на 29 октября 2022 г. - Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 01.12.2024).

судебного дела такие ограничительные соглашения начали признавать тем правовым институтом, который наделён правом следования, то есть одним из характерных признаков вещного права.

Рассмотрев историю становления и современное положение рестриктивных обязательств, можно отметить: эта конструкция хотя и изначально не была вещным правом, однако сегодня этот институт наделён всеми признаками вещного права. Поэтому современные рестриктивные обязательства рассматриваются как предоставление обещания одним землевладельцем воздерживаться от определённых действий на своей земле (обслуживающего участка) для выгоды другой земли (господствующего участка).

Судебная практика имеет наибольшее влияние в английском праве, в частности, прецедентами закрепляется право следования рестриктивных обязательств (дела *Tulk v Moxhay*, *Rogers v Hosegood*), правило чёткого выражения ограничительного характера (дело *Gafford v Graham*). Определяется также, что, во-первых: рестриктивное обязательство должно создавать выгоду для господствующего участка, а во-вторых: участки, находящиеся под действием рестриктивного обязательства должны быть в собственности лиц, имеющих полномочия устанавливать на эту собственность такое обременение (*London County Council v Allen and Others*). Кроме того, рестриктивные обязательства регулируются законодательством (*Law of Property Act 1925*, *Land Registration Act 2002*, *Planning Act 1990*, 2008).

Английские негативные сервитуты и рестриктивные обязательства представляют собой уникальные правовые конструкции, которые интересны не только через призму исследования этого вопроса, но и с учётом дальнейшего возможного заимствования их опыта Российской Федерацией.

Прецедентная практика имеет едва ли не наибольшее влияние на регулирование отношений в Англии, поэтому важно исследовать отдельные судебные дела по рестриктивным обязательствам для правильного понимания данного правового института. Конечно, наиболее известным и важным судебным делом является *Tulk v Moxhay* (1848), однако, кроме данного дела, есть еще ряд прецедентов, которые также играют важную роль в понимании и применении рестриктивных обязательств.

Один из главных принципов в сервитутных правах — право следования — также закрепляется прецедентным правом. Кстати, рестриктивные сервитуты всегда следуют за вещью, в отличие от позитивных обязательств (*positive covenants*) в соответствии с делом *Rhone*

v. Stephens (1994)¹. Одним из дел, которое раскрывает принцип следования, является *Rogers v Hosegood* (1900). Содержание данного дела заключается в том, что предыдущие владельцы земельного участка продали его с ограничительным условием, которое указывало: на участке не должно быть более одного жилого дома. Кроме того, в соглашении отмечалось, что данное обязательство будет ограничивать и будущих владельцев этого участка. Впоследствии, участок снова был перепродан, и он оказался в собственности ответчика, который построил на участке ещё одно здание, несмотря на ограничительные условия. Ответчик, в свою очередь, утверждал, что при покупке данной собственности он не был уведомлён о рестриктивных условиях, а истец требовал выполнения рестриктивного обязательства ответчиком. Суд удовлетворил данное требование истца на основании того, что негативные сервитуты передаются вместе с собственностью, то есть следуют за вещью².

Дело *Gafford v Graham* (1998), как и дело *Tulk v Moxhay* (1848), демонстрирует правило, что при установлении негативных сервитутов и рестриктивных обязательств нужно чёткое выражение их ограничительного характера для дальнейшего выполнения своих обязанностей сторонами и для возможности защиты своих прав в суде. Содержание данного дела заключается в том, что после начала строительства частной школы верховой езды ответчиком, истец начал жаловаться на строительные работы на основании того, что ответчик не получил разрешения на перестройку земли и использование её с другой целью. Несмотря на то, что в соглашении между истцом и ответчиком чётко были прописаны рестриктивные обязательства, истец требовал выплатить ему компенсацию и вынести судебный запрет на использование земли для строительства школы верховой езды. Суд удовлетворил требования истца, в частности, присудил ответчику возместить убытки в размере 36 750 фунтов за нарушение соглашения³.

Ещё одним прецедентом стало дело *London County Council v Allen and Others* (1914). В соответствии с разделом 7 Закона о строительстве Лондона 1894 года (*the London Building Act 1894*), владелец земельного участка обратился в Лондонский совет для получения разрешения на застройку улицы на его участке. Совет согласился предоставить разрешение, однако с условием, согласно которому владелец должен воздерживаться от застройки части земли, которая была размещена в конце улицы. Интересно, что Совет не имел в собственности ни одной из земель,

¹ Nicholas B. *An Introduction to Roman Law*. Oxford, 1962. – 320 p.

² Paul J. du Plessis, Clifford Ando, Kaius Tuori. *The Oxford Handbook of Roman Law and Society*. Oxford: Oxford University Press, 2016. 650 p.

³ Fernand Bernard. *The First Year of Roman Law* / trans. Charles P. Sherman. New York: The Lawbook Exchange. 2008. 326 p.

на которые он установил рестриктивное обязательство. В дальнейшем, данный владелец земельного участка продал его ответчику, который приступил к застройке участка, который был ограничен рестриктивным обязательством, без согласия Лондонского совета. Поэтому истец – Лондонский совет – подал иск в суд о нарушении обязательства. Однако, суд пришёл к выводу, что Совет не имел права устанавливать рестриктивное обязательство против ответчика, ведь он не имел права собственности на земли, находящиеся под действием этого негативного сервитута, поэтому и не может считаться лицом, которое получает выгоду от установления данного ограничения на землю. Итак, правило, которое прослеживается в деле *London County Council v Allen and Others* (1914), заключается в том, что, во-первых, рестриктивное обязательство должно создавать выгоду для господствующего участка, а во-вторых, участки, находящиеся под действием данного вещного права, должны быть в собственности конкретных лиц, имеющих полномочия устанавливать рестриктивные обязательства на эту собственность¹.

Кроме того, в деле *Whitgift Homes v Stocks* (2001) закрепляется принцип создания выгоды именно для земельного участка, а не для конкретного лица². Данное дело также перекликается с делом *London County Council v Allen and Others* (1914) в том, что рестриктивное обязательство не будет иметь силы, если лицо, которое его устанавливало, не имело в праве собственности участка, для которого будет получаться выгода от обслуживаемого участка. В деле *Kelly v Barrett* (1924) закрепляется принцип «соседства», то есть чем ближе находятся участки относительно друг к другу, тем больше можно получить выгоды для господствующего участка от обслуживаемого.

Право и судебная практика Англии предусматривают два варианта правовой защиты от нарушения негативного сервитута. Обычным средством правовой защиты является требование о возмещении убытков, однако имеется также возможность применить судебный запрет в отношении действий лица, нарушающего рестриктивное обязательство. Рассматривая вопрос правовой защиты, необходимо обратиться к делу *Shelfer v City of London Electric Lighting Co Ltd* (1895), в котором суд отметил четыре критерия, благодаря которым может быть присуждено возмещение вреда вместо судебного запрета. Содержание дела заключается в том, что компания *London Electric Lighting* нанесла ущерб

¹ Howard Daley. Land: Frequently Asked Questions (.England and Wales), 2014. 8 p. URL: <https://researchbriefings.files.parliament.uk/documents/SN06989/SN06989.pdf> (дата обращения: 30.12.2024)

² *Shelfer v City of London Electric Lighting Co Ltd* (1895): court case. URL: https://casebrief.fandom.com/wiki/Shelfer_v_City_of_London_Electrical_Lighting_Co. (дата обращения: 30.12.2024)

своей работой и шумом вблизи дома, который арендовал истец. Учитывая причинённый вред и неудобства от работы данной компании, истец подал иск о наложении судебного запрета и возмещении убытков. Суд отказал в предоставлении судебного запрета, однако присудил ответчику возместить причинённый ущерб¹.

В свою очередь, суд также определил четыре критерия для удовлетворения требования о возмещении вреда:

- вред, который был причинён истцу, является небольшим;
- вред может оцениваться в денежном эквиваленте;
- убытки могут быть компенсированы небольшой денежной выплатой;
- если судебный запрет является слишком жестоким наказанием для ответчика.

При этом возмещение убытков указывает на обязательственную природу этого права, ведь такой способ защиты применяется именно в обязательственных правоотношениях. Но установление судом запрета создавать шум вблизи дома может рассматриваться как установление сервитута, если такой запрет будет действовать в отношении не только этого владельца, но и всех последующих владельцев дома.

Однако, в 2014 году в деле *Coventry v Lawrence* суд признал, что критерии, сформулированные в деле *Shelfer v City of London Electric Lighting Co Ltd* (1895), являются устаревшими и, несмотря на то, что каждый критерий соблюдается, это не означает, что не может быть присуждён ответчику судебный запрет².

Кроме прецедентного права, по рестриктивным обязательствам применяются и нормы законодательных актов. Главным актом является Закон о собственности 1925 года (*Law of Property Act 1925*), где, в частности, в разделе 84 отмечается возможность аннулирования или изменения рестриктивного обязательства в судебном порядке. В данном случае, эту правовую конструкцию можно признать недействительной, если:

- рестриктивное обязательство устарело;
- противоречит общественным интересам;
- создаёт препятствия для нормального использования обслуживаемого участка и одновременно не приносит выгоды другому участку;

¹ Schoenemann. Die Servituten. Leipzig, 1866. S. 15.

² *Coventry v Lawrence* (2014): court case. URL: <http://uksblog.com/case-comment-coventry-ors-v-lawrence-anor-2014-uksc-13/> (дата обращения: 30.12.2024)

- аннулирование или изменение рестриктивного обязательства не принесёт вреда господствующему участку¹.

В разделе 27 (2) Закона о регистрации земель 2002 года (Land Registration Act 2002) (ранее в Законе о регистрации земель 1925 года) содержатся положения об обязательной регистрации рестриктивного обязательства на участке, если он также подлежит регистрации. В случае, если рестриктивное обязательство не будет зарегистрировано, оно будет считаться недействительным.

Вместе с тем, нормы относительно рестриктивного обязательства содержатся также в Законах о планировании 1990 и 2008 гг. (Planning Act 1990, 2008). В данных актах рассматривается возможность аннулирования рестриктивных обязательств в административном порядке, если они несовместимы с утверждённым планом застройки территории².

Итак, исследовав судебную практику и некоторые законодательные акты, можно утверждать о достаточно широком использовании рестриктивных обязательств в земельных отношениях в Англии. Вместе с тем, считаем, что рестриктивные обязательства не относятся к вещным правам, а потому, соответственно, не поддерживаем точку зрения отдельных авторов по данному вопросу³, полагая, что они не являются сервитутами. Однако, некоторые ограничительные соглашения имеют такие же признаки, как и обычные сервитуты, в частности, если такие соглашения регулируют отношения в сфере недвижимости и устанавливают запреты, которые имеют право следования в отношении обременённой недвижимости. Важно, что принципы, которые применяются к рестриктивным обязательствам и к сервитутам в целом, не меняются, несмотря на достаточно объёмную и постоянно растущую судебную практику по данному вопросу. Это позволяет правильно понимать и применять эту правовую конструкцию к соответствующим отношениям. Кроме того, спорные и проблемные вопросы также находят своё решение в судебных делах (например, *Coventry v Lawrence* (2014)), что еще раз подтверждает важную роль прецедентов в совершенствовании и реформировании английского права.

Библиографический список

¹ Томилов А. Ю., Томилова В. А. Отрицательные сервитуты в законодательстве зарубежных стран // Вестник Челябинского государственного университета. Челябинск, 2015. Вып. 43. С. 133.

² Там же. С. 133

³ Сварчевский, К. Г. Влияние римского права на возникновение негативных сервитутов в праве Англии // Историко-правовые проблемы: новый ракурс. 2024. № 3. С. 114.

1. Сварчевский, К. Г. Влияние римского права на возникновение негативных сервитутов в праве Англии // Историко-правовые проблемы: новый ракурс. 2024. № 3. С. 108-114.
2. Томилов А. Ю., Томилова В. А. Отрицательные сервитуты в законодательстве зарубежных стран // Вестник Челябинского государственного университета. Челябинск, 2015. Вып. 43. С. 131-136.
3. Coventry v Lawrence (2014): court case. URL: <http://ukscblog.com/case-comment-coventry-ors-v-lawrence-anor-2014-uksc-13/> (дата обращения: 30.12.2024).
4. Fernand Bernard. The First Year of Roman Law / trans. Charles P. Sherman. New York: The Lawbook Exchange, 2008. – 326 p
5. Howard Daley. Land: Frequently Asked Questions (.England and Wales), 2014. – 40 p. URL: <https://researchbriefings.files.parliament.uk/documents/SN06989/SN06989.pdf> (дата обращения: 30.12.2024).
6. Nicholas B. An Introduction to Roman Law. Oxford, 1962. – 320 p.
7. Paul J. du Plessis, Clifford Ando, Kaius Tuori. The Oxford Handbook of Roman Law and Society. Oxford: Oxford University Press, 2016. – 650 p.
8. Schoenemann. Die Servituten. Leipzig, 1866. – 208 p.
9. Shelfer v City of London Electric Lighting Co Ltd (1895): court case. URL: https://casebrief.fandom.com/wiki/Shelfer_v_City_of_London_Electrical_Lighting_Co. (дата обращения: 30.12.2024).