- ГРАЖДАНСКОЕ И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЕ ПРАВО -

Дата поступления рукописи в редакцию: 14.08.2026 г. DOI: 10.24412/2782-3830-2026-9-206-212
Дата принятия рукописи в печать: 18.09.2026 г.

ИВАНОВА Светлана Анатольевна,
доктор юридических наук, профессор кафедры государственно-правовых и уголовно-правовых дисциплин ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г.В. Плеханова»,
e-mail: Ivanovasa1@yandex.ru,

ОТРИЦАТЕЛЬНЫЙ СЕРВИТУТ В РОССИЙСКОМ ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ: ПРАВОВАЯ ПРИРОДА И ПЕРСПЕКТИВЫ НОРМАТИВНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

Аннотация. *Статья посвящена проблеме отрицательного сервитута как не закрепленной в действующем российском гражданском законодательстве разновидности ограниченного вещного права. Исследуются причины устойчивого интереса к данной конструкции, ее соотношение с положительным сервитутом, соседским правом, градостроительными ограничениями и негативным обязательством. Особое внимание уделяется «праву на вид и свет» как наиболее наглядной сфере, в которой обнаруживается дефицит существующего инструментария защиты собственника недвижимости. Обосновывается, что отсутствие прямого законодательного признания отрицательного сервитута не означает отсутствия соответствующей социально-экономической потребности: современный оборот нуждается в вещно-правовом механизме, обеспечивающем сохранение определенного состояния недвижимости и действующем независимо от смены ее собственника. Доказывается, что отрицательный сервитут не должен конструироваться как универсальный запрет собственнику служащей вещи; его допустимость предполагает наличие господствующей недвижимости, объективной полезности обременения для ее использования, определенности содержания и государственной регистрации. Предлагается модель нормативного закрепления отрицательных сервитутов в ГК РФ и формулируются критерии их разграничения с соседскими ограничениями и обязательственными соглашениями.*

Ключевые слова: *сервитут; отрицательный сервитут; ограниченные вещные права; право собственности; соседское право; право на вид; право на свет; недвижимость; негативное обязательство; государственная регистрация.*

IVANOVA Svetlana Anatolyevna,
Doctor of Law, Professor of the Department of State Law and Criminal Law Disciplines of the Plekhanov Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education

RUSSIAN CIVIL LAW NEGATIVE EASEMENT: LEGAL NATURE AND REGULATORY OUTLOOK

Annotation. *The article is devoted to the problem of negative servitude as a type of limited proprietary right that is not enshrined in the current Russian civil legislation. The reasons for the sustained interest in this concept, its relationship with positive servitude, neighborly rights, urban planning restrictions, and negative obligations are examined. Special attention is paid to the "right to view and light" as the most obvious area in which a deficiency in the existing tools for protecting the owner of real estate is revealed. It is substantiated that the absence of direct legislative recognition of a negative easement does not mean that there is no corresponding socio-economic need: modern circulation requires a property-legal mechanism that ensures the preservation of a certain state of real estate and operates independently of a change in its owner. It is proven that*

a negative easement should not be constructed as a universal prohibition on the owner of the servient thing; Its permissibility presupposes the existence of dominant real estate, the objective usefulness of the encumbrance for its use, the clarity of its content, and state registration. A model for the regulatory consolidation of negative easements in the Civil Code of the Russian Federation is proposed, and criteria for their differentiation from neighborly restrictions and contractual agreements are formulated.

Key words: *easement; negative easement; limited property rights; ownership right; neighborly right; right to view; right to light; real estate; negative obligation; state registration.*

В классическом понимании сервитут представляет собой ограниченное вещное право, обеспечивающее полезность одной недвижимости за счет обременения другой. Его конструктивное ядро образуют не столько физическое «пользование» чужой вещью, сколько юридически обеспеченное подчинение определенного элемента хозяйственного господства над служащей вещью интересу господствующей недвижимости.

Современная российская модель сервитутов сформирована преимущественно вокруг идеи ограниченного пользования чужой недвижимостью. Пункт 1 ст. 274 ГК РФ связывает сервитут с правом собственника недвижимости требовать предоставления права ограниченного пользования соседним земельным участком для прохода, проезда, строительства, реконструкции и эксплуатации линейных объектов, а также для иных нужд, которые невозможно обеспечить без установления сервитута. Такая формула функционально ориентирована на положительный сервитут: управомоченное лицо получает возможность совершать определенные действия в пространственной сфере чужой вещи. По состоянию на 2026 г. законодательная конструкция статьи 274 ГК РФ принципиально не изменилась и самостоятельной категории отрицательного сервитута не содержит.

Содержательное различие положительного и отрицательного сервитутов носит не родовой, а видовой характер. В первом случае собственник служащей вещи обязан претерпевать определенное пользование со стороны обладателя сервитута; во втором — воздерживаться от действий, которые при отсутствии сервитута входили бы в объем его правомочия пользования: возведения сооружения выше согласованной отметки, перекрытия доступа естественного света, закрытия ценного вида, изменения сложившейся пространственной конфигурации участка, размещения объектов, способных нарушить функциональные преимущества соседней недвижимости. Экономическая ценность такого интереса особенно очевидна применительно к жилой, гостиничной, санаторно-курортной и рекреационной недвижимости, где видовые характеристики и инсоляция способны непосредственно влиять на рыночную стоимость объекта [1; 2].

Внешне отрицательное обременение сходно с негативным обязательством, однако сервитут обладает принципиально иным качеством — прочностью привязки к вещи, свойством следования и возможностью вещно-правовой защиты. Именно эти признаки объясняют практическую востребованность сервитутной формы там, где стороны заинтересованы не в личном обещании конкретного собственника, а в устойчивом правовом режиме недвижимости [3].

Дискуссионность отрицательного сервитута в российской доктрине во многом связана с возражением, основанным на принципе numerus clausus вещных прав. Поскольку отрицательный сервитут прямо не предусмотрен законом, участники оборота не вправе договором создать новое вещное право с абсолютным действием. С данным выводом следует согласиться применительно к действующему праву: соглашение сторон о запрете застройки, закрытия вида либо ограничения высоты сооружения само по себе не способно превратиться в вещное обременение лишь вследствие воли сторон. Но из этого не следует принципиальная недопустимость отрицательного сервитута de lege ferenda. Напротив, numerus clausus требует законодательного принятия такого права, если его экономическая функция устойчива и не воспроизводится иными средствами.

История реформы вещного права показывает, что российский законодатель уже подходил к признанию отрицательных сервитутов. В проекте Федерального закона № 47538-6 предлагалось различать положительные сервитуты, предоставляющие право пользования служащей вещью, и отрицательные, состоящие в запрете собственнику служащей вещи пользоваться ею определенным образом [3]. Соответствующая идея получила отражение и в Модельном законе СНГ «Об ограниченных вещных правах» 2015 г. [4]. Хотя данные положения не стали частью действующего ГК РФ, они подтверждают, что отрицательный сервитут не является концептуально чуждым российской цивилистике.

Наиболее убедительной иллюстрацией потребности в отрицательном сервитуте выступает так называемое право на вид и свет. В доктрине неоднократно подчеркивалось, что видо-

вые характеристики недвижимости имеют самостоятельную экономическую стоимость: для объектов на морском побережье, в горных и рекреационных районах, для гостиничных комплексов и жилья высокого ценового сегмента потеря вида способна существенно уменьшить капитализацию объекта. Аналогично доступ естественного света влияет не только на комфорт, но и на режим использования помещений. Д.А. Монахов обоснованно связывает вопрос о сохранении вида с инвестиционной ценностью недвижимости и указывает на необходимость правового механизма, способного обеспечить соответствующий интерес собственника [1].

В действующем праве защита подобных интересов преимущественно осуществляется через публичные градостроительные, санитарные, строительные и иные нормативы. Однако функциональное назначение таких норм иное. Они устанавливают минимально допустимые стандарты поведения в публичном интересе либо в интересах неопределенного круга лиц и не рассчитаны на индивидуальную охрану дополнительной ценности конкретного объекта. Поэтому ситуация, когда новый объект построен с соблюдением всех обязательных нормативов, но перекрывает особо ценный вид соседнего объекта или существенно снижает его индивидуальную полезность, зачастую остается за пределами эффективной частноправовой защиты [2; 5].

Судебный спор в таких случаях обычно строится вокруг негаторного иска, требований о сносе самовольной постройки либо ссылок на нарушение обязательных расстояний, инсоляции и иных нормативов. Если нарушений публично-правовых требований нет и пользование объектом в целом сохраняется, доказать противоправность поведения соседа крайне сложно. На это прямо обращалось внимание в литературе: российская судебная практика склонна удовлетворять требования о защите света и вида прежде всего при установлении нарушения градостроительных и иных обязательных правил [5].

Однако из того, что право на панорамный вид не должно автоматически возникать у каждого собственника, не следует невозможность его договорного вещного закрепления. Между общим субъективным «правом на красивый вид» и отрицательным сервитутом существует принципиальная разница. Первое претендовало бы на неопределенное ограничение соседей непосредственно из закона. Второй возникает на основании предусмотренного законом юридического факта, имеет индивидуализированный объект, определенное содержание и, как правило, предполагает соглашение собственников и компенсацию собственнику служащей вещи.

Именно поэтому отрицательный сервитут следует рассматривать не как средство создания универсальной привилегии одного собственника за счет другого, а как правовой инструмент конкретного пространственного преимущества недвижимости. Если собственник соседнего участка добровольно принимает возмездное обременение не строить выше определенной отметки или сохранять незастроенной конкретную часть участка, такая договоренность экономически эквивалентна отчуждению части хозяйственной свободы пользования недвижимостью. При наличии государственной регистрации и законодательно установленных пределов у нее имеются достаточные основания для вещных способов защиты.

При этом право на свет требует более осторожного подхода, поскольку минимальные параметры освещенности и инсоляции уже входят в предмет публичного регулирования. Отрицательный сервитут в этой сфере должен обеспечивать не соблюдение обязательного минимума, а дополнительный частный интерес сверх него. Иначе, в таком случае, сервитутное право будет дублировать публичные ограничения и создавать неоправданную конкуренцию режимов.

Одним из важных теоретических вопросов является разграничение отрицательного сервитута с соседским правом. Представляет интерес и заслуживает поддержки позиция Ю.Д. Сюбаевой о необходимости различать законодательные правила, запрещающие соседям закрывать свет или вид, и сервитутные механизмы [5]. Если законодатель считает определенное воздействие недопустимым для всех соседей, соответствующий запрет относится к пределам права собственности и не нуждается в сервитуте. Сервитут возникает там, где общий режим допускает действие собственника, но применительно к конкретным объектам стороны или суд признают необходимость более строгого индивидуального ограничения.

Еще тоньше разграничение отрицательного сервитута и негативного обязательства. По содержанию они действительно могут совпадать: должник обязуется не возводить объект, не менять фасад, не осуществлять определенную деятельность, не перекрывать проход света. Но обязательство действует inter partes и по общему правилу не связывает сингулярного правопреемника собственника обремененной недвижимости автоматически. Вещное право следует за вещью, следовательно, предмет разграничения находится не столько в формуле поведения, сколько в юридическом режиме обязанности.

Из этого вытекает важный вывод: не всякое отрицательное обязательство, связанное с

недвижимостью, должно быть способно приобрести вещно-правовые признаки. Иначе стороны получили бы возможность создавать произвольные «частные градостроительные кодексы», бессрочно сковывающие оборот недвижимости. Вещный эффект допустим лишь для тех ограничений, которые: во-первых, объективно повышают полезность конкретной господствующей недвижимости; во-вторых, имеют пространственную связь с ней; в-третьих, сформулированы достаточно определенно; в-четвертых, не противоречат публичным требованиям и существу права собственности; в-пятых, зарегистрированы как обременение.

Поэтому отрицательный сервитут нельзя отождествлять с любым договорным запретом: обременение существует не ради автономного интереса конкретного кредитора, а ради устойчивой полезности господствующей недвижимости. Отчуждение господствующей вещи должно влечь переход соответствующего сервитутного права, а отчуждение служащей вещи — сохранение обременения.

В этой логике раскрывается и отличие от публичных ограничений. Как справедливо отмечено Д.А. Тоточенко, ограничения, обусловленные территориальными и охранными зонами, устанавливаются преимущественно в публичном интересе, тогда как отрицательный сервитут действует в интересах индивидуально определенного субъекта, точнее — в интересах принадлежащей ему господствующей недвижимости [2].

Главный риск законодательного признания отрицательных сервитутов связан не с их вещно-правовой природой, а с возможностью чрезмерного ограничения собственника служащей вещи. Поэтому конструкция нуждается в более жестком контроле соразмерности.

Во-первых, содержание отрицательного сервитута должно быть исчерпывающе определено. Формулы «не ухудшать вид», «не препятствовать освещению», «не осуществлять деятельность, мешающую соседу» недостаточны для вещного права. Государственная регистрация и абсолютное действие требуют такой степени определенности, при которой из реестровой записи и документа-основания можно установить границы обязанного поведения. Например: запрет возводить объекты выше конкретной абсолютной или относительной отметки; обязанность сохранять свободным от капитальной застройки обозначенный на плане сектор; запрет размещать непрозрачные ограждения выше установленной высоты.

Во-вторых, должен действовать критерий полезности для господствующей недвижимости. Отрицательный сервитут не может служить исключительно личной прихоти собственника либо инструментом ограничения хозяйственной конкуренции. Если запрет не связан с использованием и ценностью господствующего объекта как недвижимости, ему место в обязательственном праве, а не в системе вещных обременений.

В-третьих, необходим принцип наименьшего обременения служащей вещи. По аналогии с общими началами сервитутного регулирования право должно осуществляться способом, наименее затруднительным для обремененного собственника. Если сохранение полезности господствующей вещи возможно путем более узкого по территории или сроку запрета, установление более широкого обременения недопустимо.

В-четвертых, законодатель должен прямо допустить срочные отрицательные сервитуты. Бессрочность не является обязательным свойством сервитута. Рыночная ситуация, видовые характеристики территории и градостроительное развитие могут существенно меняться. Срочность позволяет согласовать долгосрочный интерес собственника господствующей недвижимости с динамикой территориального развития.

В-пятых, необходим механизм изменения и прекращения обременения при существенном изменении обстоятельств, вследствие которого сервитут утрачивает полезность либо становится несоразмерно обременительным. Для отрицательных сервитутов это особенно важно: например, если вид, ради которого был установлен запрет, объективно утрачен вследствие строительства на третьем участке, сохранение прежнего ограничения может лишиться разумного основания.

Наконец, должен быть исключен обход императивных норм. Соглашение об отрицательном сервитуте не может легализовать использование недвижимости, запрещенное публичными нормами, изменять разрешенное использование участка, подменять процедуры территориального планирования или создавать ограничения в отношении третьих лиц, не вытекающие из зарегистрированного вещного права.

Приоритетным основанием возникновения отрицательного сервитута следует признать соглашение собственников господствующей и служащей недвижимости. Такой подход соответствует частноправовой природе индивидуального ограничения и минимизирует риск навязывания собственнику служащей вещи чрезмерных запретов. Соглашение должно содержать сведения об объектах недвижимости, точное описание запрещенных действий, срок при его наличии, размер и порядок выплаты платы либо указание на безвозмездность, а при пространственной локализации запрета — графическое описание соответствую-

щей части объекта.

Вопрос о возможности судебного установления отрицательного сервитута требует дифференцированного решения. Для классического положительного сервитута судебное установление оправдано ситуацией объективной необходимости: без прохода, проезда или иной формы ограниченного пользования объект невозможно нормально использовать. В отношении вида эстетическая или рыночная ценность сама по себе не должна позволять принудительно лишать соседа законной возможности застройки. Поэтому судебный отрицательный сервитут допустим лишь в исключительных случаях, когда без соответствующего запрета использование господствующей недвижимости по назначению становится объективно невозможным либо несоразмерно затрудняется и иного способа устранить проблему нет.

Иной подход может применяться к сервитуту света, если речь идет не просто о комфорте, а о функциональной пригодности помещения, которую невозможно обеспечить иначе. Но и здесь судебное решение должно учитывать публичные нормативы, характер сложившейся застройки и экономические последствия для обеих сторон. Тем самым отрицательный сервитут не должен превращаться в универсальное средство корректировки законной застройки постфактум.

Государственная регистрация для отрицательного сервитута имеет конститутивное значение. Именно запись в Едином государственном реестре недвижимости обеспечивает публичность ограничения и делает оправданным его действие против последующих приобретателей служащей вещи. В реестре должно отражаться не только наличие сервитута, но и содержание запрета в форме, позволяющей потенциальному приобретателю оценить его влияние на хозяйственное использование объекта.

Способы защиты обладателя отрицательного сервитута должны соответствовать вещной природе права. При нарушении запрета он должен иметь возможность требовать пресечения нарушающих действий, восстановления положения, существовавшего до нарушения, а при наличии условий — сноса или изменения возведенного объекта. Однако применение наиболее жестких мер должно подчиняться принципу соразмерности и учитывать добросовестность сторон, характер нарушения, возможность устранения его менее обременительным способом и баланс стоимости объектов.

Наряду с вещными средствами сохраняется возможность взыскания убытков. Уменьшение рыночной стоимости господствующей недвижимости вследствие нарушения зарегистрированного сервитута потенциально представляет собой реальный ущерб, но его размер должен подтверждаться надлежащими доказательствами и причинной связью между нарушением и снижением стоимости.

Отрицательные сервитуты известны многим зарубежным правопорядкам. В российской литературе указывается на их закрепление либо функциональные аналоги в праве Германии, Франции, Италии, Испании, Польши, Великобритании, США, Канады и ряда иных государств [2].

Для отечественной реформы важен не механический перенос конкретной иностранной модели, а общий вывод сравнительного права: устойчивое вещное ограничение собственника в пользу другой недвижимости не противоречит природе собственности при условии типизации содержания и публичности обременения.

Для российского права принципиально сохранить объективно-вещный характер связи. Сервитут должен «обслуживать» недвижимость, а не личные предпочтения ее текущего собственника. По этой причине следует исключить из вещной модели запреты, не имеющие непосредственной связи с использованием господствующей вещи: например, обязательства не вести определенный бизнес лишь для ограничения конкуренции или не отчуждать объект лицам определенной категории.

Сравнительно-правовой опыт также демонстрирует значимость реестровой прозрачности. Чем шире допускаемый спектр отрицательных ограничений, тем выше требования к их формализации и доступности для потенциального приобретателя. Российская система ЕГРН создает техническую основу для такой публичности, однако потребует специальных правил описания пространственных и содержательных параметров сервитута.

Представляется целесообразным закрепить в ГК РФ общее деление частных сервитутов на положительные и отрицательные. При этом законодательная норма не должна ограничиваться декларативным упоминанием отрицательного сервитута. Основной недостаток прежних проектных подходов заключался именно в отсутствии развитой системы критериев, предотвращающих произвольное конструирование частных вещных запретов.

В общей части сервитутного регулирования можно было бы установить, что сервитут предоставляет собственнику господствующей недвижимости право в ограниченных пределах пользоваться служащей недвижимостью либо требовать от ее собственника воздерживаться от определенного способа использования, если такое обременение объективно необходимо или существенно полезно для использования господствующей

недвижимости и не лишает служащую вещь ее хозяйственного назначения.

Специальная норма об отрицательном сервитуте могла бы быть сформулирована следующим образом: «Отрицательным сервитутом признается установленное в пользу собственника недвижимой вещи ограниченное вещное право требовать от собственника другой недвижимой вещи воздерживаться от определенных в соглашении или судебном акте действий по использованию этой вещи. Отрицательный сервитут допускается, если содержание запрета определенно, связано с использованием господствующей недвижимой вещи, соответствует принципу наименьшего обременения и зарегистрировано в установленном законом порядке».

Кроме того, необходимо прямо закрепить возможность установления сервитутов вида и света как частных случаев отрицательного сервитута, не превращая их при этом в безусловные субъективные права каждого собственника. Закон мог бы допустить запрет застройки или изменения объекта в части высоты, пространственного размещения либо иных объективно измеримых параметров, если это необходимо для сохранения согласованного доступа света, визуального коридора или иного свойства господствующей недвижимости.

Плата должна предполагаться, если иное прямо не установлено соглашением или законом. Размер платы может определяться с учетом уменьшения рыночной стоимости и ограничений хозяйственного потенциала служащей недвижимости. Для длительных сервитутов следует допустить периодический пересмотр платы при существенном изменении экономических условий.

Отдельная норма должна регулировать прекращение отрицательного сервитута при отпадении его объективной полезности, невозможности достижения первоначальной цели, соединении господствующей и служащей недвижимости у одного лица, истечении срока, а также при таком изменении обстоятельств, когда сохранение обременения становится явно несоразмерным интересу господствующей вещи. Суду следует предоставить право не только прекращать, но и модифицировать содержание сервитута, если это позволяет сохранить баланс интересов.

Проблема отрицательного сервитута имеет не только догматическое значение. Современный рынок недвижимости все чаще капитализирует нематериальные пространственные характеристики объекта: панорамный вид, открытость горизонта, естественное освещение, отсутствие застройки в определенном секторе, архитектурную целостность территории. При продаже такие характеристики включаются в цену, однако их гражданско-правовая устойчивость нередко оказывается значительно слабее экономического значения.

В результате возникает информационная и правовая асимметрия. Покупатель может платить премию за видовые характеристики, но не получать вещной гарантии их сохранения. Негативное обязательство первоначального собственника соседней недвижимости способно прекратить фактическую эффективность при смене правообладателя. Отрицательный сервитут устраняет именно этот разрыв между капитализацией свойства недвижимости и устойчивостью правового режима, который это свойство обеспечивает.

Для профессионального оборота такой инструмент может быть востребован при комплексном освоении территорий, создании коттеджных и клубных поселков, гостиничных и курортных комплексов, формировании видовых квартир и апартаментов, сохранении визуальных коридоров между объектами. Вместе с тем массовое применение возможно только при оценке влияния обременения на стоимость служащего объекта.

Заключение

Отрицательный сервитут представляет собой доктринально обоснованную и экономически востребованную разновидность ограниченного вещного права, отсутствующую в действующем российском законодательстве. Его содержание состоит не в предоставлении физического доступа к служащей недвижимости, а в обеспеченном запрете собственнику использовать ее определенным образом в интересах полезности другой, господствующей недвижимости.

Отрицательный сервитут не тождествен соседскому ограничению. Соседское право задает общий нормативный предел осуществления права собственности и действует непосредственно из закона; отрицательный сервитут индивидуализирован, возникает на специальном юридическом основании и обеспечивает дополнительный частный интерес конкретной недвижимости. Он также не совпадает с негативным обязательством, поскольку обладает свойством следования и абсолютной защитой.

Наиболее наглядной сферой применения отрицательного сервитута является сохранение доступа света и вида. Действующие градостроительные и иные публичные нормативы защищают минимально допустимые параметры использования территории, но не обеспечивают индивидуальную экономическую ценность видовых характеристик конкретного объекта.

Включение отрицательного сервитута в ГК РФ целесообразно только при установлении жестких квалифицирующих условий: наличие господствующей и служащей недвижимости; объек-

тивная связь запрета с полезностью господствующей вещи; наименьшее обременение служащего объекта; государственная регистрация; презумпция возмездности; возможность изменения и прекращения при отпадении основания обременения.

Предпочтительным основанием возникновения следует считать соглашение собственников. Судебное установление отрицательного сервитута должно иметь исключительный характер и допускаться главным образом тогда, когда без запрета использование господствующей недвижимости по назначению невозможно или несоразмерно затруднено, а иного способа обеспечить соответствующий интерес не существует.

Таким образом, перспективная реформа должна быть направлена не на механическое дополнение перечня сервитутов новым названием, а на создание целостного режима частного вещного ограничения негативного типа. В таком качестве отрицательный сервитут способен занять самостоятельное место между общими пределами права собственности и обязательственными соглашениями, повысив предсказуемость оборота и юридическую защищенность экономически значимых свойств недвижимости.

Список литературы:

[1] Монахов Д.А. Сервитуты: монография. М.: Статут, 2023.

[2] Тоточенко Д.А. Сервитут в отношении земельного участка // Нотариус. 2022. № 4.

[3] Проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред., принятая Государственной Думой ФС РФ в первом чтении 27 апреля 2012 г.).

[4] Модельный закон «Об ограниченных вещных правах» (принят в г. Санкт-Петербурге 27 ноября 2015 г. Постановлением 43-9 на 43-м пленарном заседании Межпарламентской Ассамблеи государств — участников СНГ).

[5] Сюбаева Ю.Д. Право на свет и вид в соседском праве // Гражданское право. 2019. № 1.

[6] Краснова Т.С. Отрицательный сервитут в российском праве // Ленинградский юридический журнал. 2017. № 1.

[7] Мисник Г.А. Сервитуты в земельном праве // Экологическое право. 2023. № 6.

[8] Васючкова О.А., Вороньжев А.С. Сервитут вида: понятие и признаки с учетом концептуального признака единства судьбы земельного участка и объекта недвижимости // Юрист. 2023. № 9.

[9] Григорьян Д.В. Обязательственные начала в вещном праве: немецкий подход // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2022. № 12.

[10] Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2025), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22 декабря 2025 г.

References:

[1] Monakhov D.A. Easements: monograph. M.: Statute, 2023.

[2] Totochenko D.A. Servitude in relation to the land plot // Notary. 2022. № 4.

[3] Draft Federal Law No. 47538-6 "On Amendments to Parts One, Two, Three and Four of the Civil Code of the Russian Federation, as well as to Certain Legislative Acts of the Russian Federation" (as amended by the State Duma of the Federal Assembly of the Russian Federation in first reading on April 27, 2012).

[4] Model Law "On Limited Property Rights" (adopted in St. Petersburg on November 27, 2015 by Resolution 43-9 at the 43rd plenary meeting of the Interparliamentary Assembly of CIS Member States).

[5] Syubaeva Y.D. Right to light and view in neighborhood law // Civil law. 2019. № 1.

[6] Krasnova T.S. Negative easement in Russian law // Leningrad Law Journal. 2017. № 1.

[7] Misnik G.A. Easements in land law // Environmental law. 2023. № 6.

[8] Vasyuchkova O.A., Voronzhev A.S. Servitude of type: concept and features, taking into account the conceptual sign of the unity of the fate of the land plot and the property // Lawyer. 2023. № 9.

[9] Grigoryan D.V. Binding principles in property law: German approach // Bulletin of Economic Justice of the Russian Federation. 2022. № 12.

[10] Review of the judicial practice of the Supreme Court of the Russian Federation No. 4 (2025), approved by Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation December 22, 2025.