

<https://doi.org/10.22363/2313-2337-2024-28-4-762-777>
EDN: HRGBRS

Научная статья / Research Article

Право на вид в России: история, законодательство и перспективы

П.Н. Андреева  

Российский университет дружбы народов, г. Москва, Российская Федерация
 andreeva.pln@gmail.com

Аннотация. Право на вид в России, имеющее свои корни в римском праве, остается недостаточно разработанным в современном российском законодательстве и юридической науке. Целью исследования – определение правового статуса права на вид, его особенностей, способов защиты и гарантий в Российской Федерации. Автор исследует исторические аспекты, законодательные основы права на вид и его эстетическую и экономическую составляющие. Используются диалектический подход, а также такие методы как формально-юридический, сравнение, анализ и другие. Выводы показывают, что действующее законодательство не предоставляет правовых гарантий на сохранение вида из окна, что подтверждается судебной практикой. Право на вид не имеет отдельного определения и не защищается специальными нормами в законодательстве РФ. Тем временем, актуальность вопросов, связанных с видовыми проблемами, растет с каждым днем. Это подтверждается растущим процессом урбанизации и застройки территорий. Сложившаяся ситуация в контексте реализации данного права указывает на наличие правовых пробелов, что затрудняет защиту интересов собственников. Автор приходит к выводу, что право на вид требует более детального изучения и законодательного регулирования для обеспечения его защиты в условиях современных реалий.

Ключевые слова: урбанизация, сервитут, негативный иск, вид, право на вид, застройка территорий, способы защиты права, защита прав собственников, градостроительство

Конфликт интересов. Автор заявляет об отсутствии конфликта интересов.

Поступила в редакцию: 10 августа 2024 г.

Принята к печати: 15 октября 2024 г.

Для цитирования:

Андреева П.Н. Право на вид в России: история, законодательство и перспективы // RUDN Journal of Law. 2024. Т. 28. № 4. С. 762–777. <https://doi.org/10.22363/2313-2337-2024-28-4-762-777>

The right to a view in Russia: History, legislation and future prospects

Polina N. Andreeva  

RUDN University, Moscow, Russian Federation

 andreeva.pln@gmail.com

Abstract. The right to a view in Russia, rooted in Roman law, remains underdeveloped in contemporary Russian legislation and legal scholarship. The study aims to investigate the legal status of the right to a view, identifying its unique characteristics, methods of protection and guarantees in the Russian Federation. The author examines the historical aspects, the legislative framework surrounding this right, and its aesthetic and economic implications. A dialectical approach is employed alongside formal-legal methods, comparative analysis, and others. The findings indicate that current legislation lacks legal guarantees for preserving views from windows, as evidenced by judicial practice. The right to a view is neither explicitly defined nor protected by specific norms in Russian Law. Nonetheless, the relevance of issues related to views is increasing due to ongoing urbanization and territorial development. The current landscape reveals significant legal gaps that hinder the protection of property owners' interests. The author concludes that the right to a view necessitates further study and legislative regulation to ensure its protection in today's context.

Keywords: urbanisation, easement, negative claim, view, right to a view, territorial development, methods of protecting rights, protection of property owners' rights, urban development

Conflict of interest. The author declares no conflict of interest.

Article received: 10th August 2024

Article accepted: 15th October 2024

For citation:

Andreeva, P.N. (2024) The right to a view in Russia: History, legislation and future prospects. *RUDN Journal of Law*. 28 (4), 762–777. (in Russian). <https://doi.org/10.22363/2313-2337-2024-28-4-762-777>

Введение

Право на вид, как некоторые связанные с ним другие права, такие как право на свет (право на инсоляцию), не имеют достаточного освещения в современной юридической литературе. Тем не менее, нельзя умалять их значимость, особенно в условиях современного мира, характеризующегося непрерывной урбанизацией. Россия в 2023 г. занимает в рейтинге стран мира с высоким уровнем урбанизации 77 место с индексом 74,4¹. С процессом застройки территорий увеличивается количество недвижимых объектов, которые нередко «мешают» друг другу. Помимо увеличения численности населения на конкретной местности, транспорта, коммуникаций и пр., нововозведенные постройки нередко заслоняют собой другие объекты, например, жилые дома, детские сады, школы, больницы, парки и т.д. Таким образом, что эти объекты остаются с испорченным видом и в тени, лишаясь естественного солнечного света.

Известно, что роль вида особенно важна при формировании цен на недвижимость. Так, жилье с «роскошным» видом на море или горы будет стоить в разы дороже, чем аналогичная недвижимость с окнами на стену соседа. Эстетическая

¹ Урбанизация стран мира. Режим доступа: <https://visasam.ru/emigration/vybor/urbanizaciya-stran-mira.html> (дата обращения: 18.06.2024).

привлекательность архитектурного ландшафта и визуальная красота окружающих видов оказывают колоссальное влияние на имущественную сферу жизни общества. Осуществление и защита этого интереса невозможны вне адекватной правовой формы, а реализовать фактические потребности соседей здесь можно лишь в рамках правового отношения, предполагающего четкие правовые связи, субъективные права и обязанности (Ryabov, 2007). Однако четких законодательных разработок в данной области нет, что порождает большое количество вопросов, нарушения в области прав собственников и затрудняет судебные разбирательства.

Отметим, что научное сообщество все чаще упоминает о переизбытке прав, появившихся в последнее время в связи с развитием общества и городов. Действительно, общество и технологии не стоят на месте и право вместе с ними. Однако учитывая, что право на вид имеет глубокие исторические корни и возникло не как многие «новые» права под вехой цифровизации и информатизации, его нельзя «приписать» к эгиде прав нового поколения. Кроме того, стоит обратить особое внимание на проблемы, связанные с данным правом, поскольку их решение ждет не одно десятилетие, о чем пойдет речь далее.

Природа и понятие права на вид

Понятие «вид» имеет множество определений, одно из них наиболее подходящее контексту: вид – это местность, видимая взором². Понятие «право на вид» в отечественном законодательстве отсутствует, тем ни менее оно имеет глубокие исторические корни и существует со времен римского права, которое выделяло городские сервитуты. Известно, что имеется множество классификаций сервитутов³. Например, *личные* (устанавливаются в отношении конкретного человека) и *предиальные* (устанавливаются в отношении участка). Также выделяют *сельские* и *городские* сервитуты. Сельские (*iura praediorum rusticorum*) устанавливались в пользу незастроенных (полевых) участков, а городские (*iura praediorum urbanorum*), в свою очередь, в пользу застроенных участков. Типичные городские сервитуты: право опереть постройку на стену соседа, право вделать балку в стену соседа, право света, право вида (т.е. чтобы сосед не закрывал вида постройкой) и т.д. (Kalinichev, 2007). Таким образом, городской сервитут мог запретить соседу строить высокий забор, сажать дерево близи окон или возводить слишком высокое здание, которое бы могло «перекрыть» вид соседа. В частности, известный римский юрист Гай (Гай. 2. 31; D. 8. 2. 2. 3; I. 2. 3. 1) относил к городским сервитутам:

- 1) право требовать, чтобы не были застроены окна (*s. ne luminibus officiator*);
- 2) право требовать, чтобы не был испорчен вид (*s. ne prospectui offendatur*);
- 3) право возведения строений не выше известной меры (*s. altius non tollendi*) (Krasnokutsky (eds.), 2004).

Сервитут обременяет собственника участка, устанавливая определенные ограничения, связанные с постройкой или насаждением на своей территории объектов или иных действий, способных оказать воздействие на другие (соседние) участки. Описание городских сервитутов Гаем весьма полно раскрывают содержание права

² Толковый словарь Ожегова. Режим доступа: <https://gufo.me/dict/ozhegov/%D0%B2%D0%B8%D0%B4> (дата обращения: 08.06.2024).

³ Подробнее о сервитутах см.: (Ulyanichev, 2000; Vlasenko, 2021; Shchennikova, 2022).

на вид, при этом включая в него не только требование о запрете порчи вида, но и о застройке окон и превышении высоты постройки.

Сервитут вида неоднократно упоминается в Дигестах Юстиниана (Титул II. О сервитутах городских имений) (Kofanov, 2008):

8.2.3. Ульпиан в 29-й книге «Комментариев к Сабину». Существует и сервитут, заключающийся в том, чтобы *не заслонялся вид*;

8.2.11. Ульпиан в 1-й книге «Об обязанностях консула». Кто хочет затемнить участок соседей или сделать что-либо вопреки пользе соседей, тот пусть знает, что он *должен придерживаться вида* и расположения прежних зданий;

8.2.12. Яволен в 4-й книге «Из Кассия». Стрoения, которые терпят сервитут не быть возведенными выше, могут иметь зеленые насаждения, превышающие эту высоту, но *если сервитут касается вида и те будут заслонять его, то они не могут их иметь*;

8.2.15. Ульпиан в 29-й книге «Комментариев к Сабину». При сервитутах о незаслонении окон и о ненанесении ущерба виду соблюдаются различные правила. Что касается вида, то в этом заключено большее (ограничение) – *чтобы его чем-то не заслоняли для (сохранения) более приятного и свободного вида*⁴.

Данные сервитуты тесно взаимосвязаны с правом на свет (право на инсоляцию)⁵, под которым понимается совокупность правомочий, принадлежащих конкретному субъекту права в возможности в должной мере пользоваться солнечным светом (Andreeva, 2022). Право на солнечный свет также исходит из римских сервитутов и непосредственно взаимосвязано с недвижимостью. Кроме того, заслонение вида другим объектом нередко одновременно портит вид и нарушает нормы инсоляции, которые обеспечивают попадание достаточного количества естественного солнечного света в помещение. Следует обозначить, что право на свет и на вид можно рассмотреть в контексте соседского права⁶.

Как уже отмечалось выше, понятия «право на вид» в современном российском законодательстве отсутствует, а ранее это определение никогда не вводилось. В юридической литературе не многие авторы предлагают интерпретации данному понятию. Например, В.В. Кулаковский считает, что под правом на вид понимается законный интерес, основанный на определенной экономической стоимости вида на городской или иной ландшафт, открывающийся с территории объекта недвижимости (Kulakowski, 2020:34). Нельзя не согласиться с тем, что право на вид представляет собой определенный *интерес* на конкретное *благо* (а именно на сохранение вида). А.В. Малько и В.В. Субочев предлагают следующее определение: *законный интерес* – это отраженная в объективном праве либо вытекающая из его общего смысла и в определенной степени гарантированная государством юридическая дозволенность, выражающаяся в стремлениях субъекта пользоваться определенным социальным благом, а также в необходимых условиях обращаться за защитой к компетентным структурам – в целях удовлетворения своих интересов, не противоречащих общегосударственным (Malko et al., 2004:73). Подчеркнем, что законный интерес формируется не только на основе закона, но и *может исходить из его смысла*. Так, право на вид, не закрепленное формально в законодательстве и не имеющее четкого

⁴ Дигесты Юстиниана. Книга восьмая (пер. А.А. Григорьевой, И.С. Перетерского). Режим доступа: <https://rimpravo.ru/8-kniga-digest-iustiniana#gsc.tab=0> (дата обращения: 01.06.2024).

⁵ Подробнее о праве на солнечный свет см.: (Vlasenko & Andreeva, 2019).

⁶ О современном российском соседском праве: (Emelkina & Syubaeva, 2021).

определения, исходит из смысла некоторых статей Конституции РФ, Гражданского кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, а также иных законов, о чем пойдет речь далее. В этой связи можно сделать вывод о том, что с учетом специфики принятия нормативных правовых актов, законные интересы существуют вне зависимости от их буквального, формального закрепления в законах (Malein, 1980:30). Поскольку собственник недвижимого имущества заинтересован как минимум в сохранении его полезных свойств, то благоприятный вид, открывающийся из окон, будет также составлять определенный интерес, а в силу конституционного принципа защиты собственности указанный вид будет являться законным интересом (Kulakowski, 2020:34).

Итак, с учетом вышесказанного, под *правом на вид* предлагается понимать законный интерес, который включает в себя стремление собственника недвижимости на сохранение визуального доступа из конкретного объекта недвижимости на определенную местность.

Эстетические и экономические особенности права на вид

Право на вид или сохранение вида предполагает в себе большую эстетическую составляющую. Эстетическая оценка визуального восприятия является субъективной, скажем, один и тот же вид из окна людьми может восприниматься и интерпретироваться по-разному. Одному человеку вид может показаться обыденным, а другому этот же пейзаж покажется благоприятным. Но если вид из окна не выходит напрямую в окна соседа, промзону или свалку, то чаще всего люди готовы за это доплатить при покупке жилья или его аренды. Ученые сходятся во мнении, что вид из окна оказывает достаточно высокое воздействие на психику человека⁷. Здесь «работает» психологический момент – простор из окна и комфортный вид действуют положительно на психику человека, и наоборот, если вида нет, это вызывает негативные эмоции. «Невозможно просыпаться утром и видеть перед собой стену соседнего дома, это очень угнетает»⁸, – высказался один из интервьюируемых в рамках исследования о влиянии вида из окон на человека.

Нередки случаи, когда цена за квартиру или дом формируется от «вида из окна». Например, квартира с видом на храм Христа Спасителя стоит вдвое дороже точно такой же квартиры в том же доме⁹, отмечают эксперты, подсчитавшие реальную стоимость жилья с учетом «видовых» особенностей. Более того, аналитики обнаружили прямую зависимость между стоимостью вида из окон и степенью элитности жилья, чем лучше вид – тем элитнее и дороже жилье¹⁰. Как отмечает директор по информационной политике и PR компании Urban Group Яна Максимова, приятный пейзаж за

⁷ Американские ученые из клиники Майо университета штата Айова выяснили, что привлекательный вид из окна продлевает жизнь человека на пять-семь лет. См. подробнее: Вид из окна творит чудеса // Кубань сегодня, 13.01.2022. Режим доступа: <https://kubantoday.ru/vid-iz-okna-tvorit-chudesas/#:~:text=Люди%20чувствуют%20себя%20более%20здоровыми,человека%20на%20пять%20Дсемь%20лет> (дата обращения: 19.05.2024).

⁸ Жизнь удалась, когда окна выходят на Кремль // Известия. 1 июля 2004 г. Режим доступа: <https://iz.ru/581062/iuliia-ignateva/zhizn-udalas-kogda-okna-vykhodiat-na-kreml> (дата обращения: 09.06.2024).

⁹ Жизнь удалась, когда окна выходят на Кремль // Известия. 1 июля 2004 г. Режим доступа: <https://iz.ru/581062/iuliia-ignateva/zhizn-udalas-kogda-okna-vykhodiat-na-kreml> (дата обращения: 09.06.2024).

¹⁰ Жизнь удалась, когда окна выходят на Кремль // Известия. 1 июля 2004 г. Режим доступа: <https://iz.ru/581062/iuliia-ignateva/zhizn-udalas-kogda-okna-vykhodiat-na-kreml> (дата обращения: 09.06.2024).

окном может увеличить стоимость квадратного метра на 5–25 % в зависимости от месторасположения жилья и его категории¹¹.

Рыночная стоимость недвижимости зависима от многочисленных факторов, начиная от местоположения объекта, заканчивая его техническим оснащением, состоянием ремонта и пр. В этой связи вид из окна играет не последнюю роль при формировании рыночной стоимости жилища. Рыночная стоимость определяется на основании Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». В ст. 3 устанавливается рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией¹². В определенных случаях возможно свести рыночную стоимость к кадастровой, например, в соответствии с п. 3 ст. 66 Земельного кодекса РФ установлено, что в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной кадастровой оценке¹³. В качестве рыночной информации используются: цены сделок, предложения, спроса, сведения о рыночной стоимости объектов недвижимости в составе земель населенных пунктов, установленной в отчетах об оценке, коэффициенты, индексы и *иные показатели*, применяемые для определения рыночной стоимости объектов недвижимости. Именно в эти «иные показатели» и входит красивый вид, открывающийся с участка, как обстоятельство, увеличивающее/уменьшающее его цену (Orobinsky, 2011:120). Таким образом, можно регламентировать, что вид из окна имеет прямое влияние на формирование цены на недвижимость.

Приведем пример повышения стоимости на недвижимость, непосредственно связанную с видом из окна. Так, в Сан-Франциско городские власти потратили около \$ 34 миллионов на то, чтобы бывшую базу Военно-морских сил США превратить в парк. Уже через год цены на близлежащие участки возросли в несколько раз – до \$ 20–30 миллионов за гектар. За счет роста стоимости земли налоговые сборы муниципалитета с близлежащих территорий увеличились с \$ 20 миллионов до \$ 45 миллионов в год¹⁴.

Другой пример связан с «ухудшением» положения недвижимого объекта, связанного с потерей вида. Дело «Застроенный вид на горизонт» произошло в Германии¹⁵. Истцы приобрели недвижимость, но после передачи объекта застройщик возвел на смежном участке трехэтажное здание, что ухудшило вид с участка истцов. На основании этих обстоятельств истцы подали в суд требование о расторжении

¹¹ Видали виды: можно ли сохранить право на красивый пейзаж из окна? // Подмоскowie сегодня. 25 июля 2017. Режим доступа: <https://mosregtoday.ru/news/econbiz/vidali-vidy-mozhno-li-sohranit-pravona-krasivuy-pejzazh-iz-okna/> (дата обращения: 19.06.2024).

¹² Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями на 2 июля 2021 года) // Собрание законодательства Российской Федерации, № 31, 03.08.98, ст. 3813.

¹³ Земельный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 14 июля 2022 года) (редакция, действующая с 13 октября 2022 года) // Российская газета, № 211-212, 30.10.2001.

¹⁴ Жизнь удалась, когда окна выходят на Кремль // Известия. 1 июля 2004 г. Режим доступа: <https://iz.ru/581062/iuliia-ignateva/zhizn-udalas-kogda-okna-vykhodiat-na-kreml> (дата обращения: 09.06.2024).

¹⁵ OLG Frankfurt am Main, Urt. v. 12.11.2015, Az.: 3 U 4/14 (HI8821174) // Deutsches Anwalt Office Premium. Режим доступа: https://www.haufe.de/recht/deutsches-anwalt-office-premium/olg-frankfurt-am-main-urteil-vom-12112015-3-u-414_idesk_PI17574_HI8821174.html (дата обращения: 19.06.2024).

договора и возврате уплаченной суммы. Окружной суд удовлетворил основные требования, а Высший суд земли Гессен подтвердил правомерность требований истцов из-за нарушения их права на обещанный вид, основываясь на рекламе и описании объекта. Подробнее это дело и другие кейсы, связанные с правом на вид в Германии, рассмотрены в трудах Ю.А. Волочай (Volochai, 2018).

Итак, необходимо признать, что поскольку наличие благоприятного вида из окна прямо влияет на стоимость недвижимого имущества, то право на такой вид следует считать одной из неотъемлемых характеристик недвижимого имущества, определяющих его экономическую сущность (Naletov, 2024). Парадокс ситуации заключается в том, что вид зачастую выступает решающим фактором в принятии решения потенциального покупателя о приобретении или отказе от покупки определенной недвижимости, в то время как правовые гарантии вида остаются «в тени» законодательства.

Законодательное регулирование права на вид

Понятия «вид из окна» или «право на вид» в законодательстве Российской Федерации отсутствует. Кроме того, не существует ни разделов, ни глав, специально посвященных данному вопросу ни в одном из имеющихся законов РФ. В этой связи можно констатировать, что законодательство о праве на вид мало разработано и нуждается в «реабилитации».

Учитывая сущность и природу права на вид, о чем шла речь выше, можно заключить, что оно неотделимо от права собственности. Право собственности гарантируется Конституцией РФ в п. 2 ст. 8 (признание и защита разных форм собственности), ст. 35 (охрана права частной собственности; возможность иметь имущество в собственности; ограничение только по решению суда; гарантия права наследования)¹⁶.

Законодательной опорой праву на вид служит Гражданский кодекс РФ. В соответствии со ст. 274 Гражданского кодекса РФ «Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)» устанавливается, что собственник недвижимого имущества вправе требовать от собственника соседнего земельного участка предоставления права ограниченного пользования соседним участком¹⁷ или иначе говоря – сервитута. В п. 3 уточняется, что сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество¹⁸. При этом такое соглашение, если оно достигнуто, должно иметь правовую форму, а именно установленную законом форму регистрации. Если же к соглашению прийти не удалось, или собственник соседнего участка отказал в требованиях об установлении сервитута, такие споры передаются в суд, что также установлено п. 3 ст. 274 ГК РФ.

¹⁶ Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01 июля 2020 г. // Официальный интернет-портал правовой информации. Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 05.06.2024).

¹⁷ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) (статьи 1–453) (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства Российской Федерации, № 32, 05.12.1994, ст. 3301.

¹⁸ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) (статьи 1–453) (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства Российской Федерации, № 32, 05.12.1994, ст. 3301.

Следует отметить, что некоторые исследователи приходят к выводу о том, что ГК РФ не может «защитить» право на вид через сервитут. Так, А.А. Рябов считает, что на такие блага, как вид на природу или архитектуру, расположенные *за пределами* земельного участка, конструкция сервитута не может быть применена, поскольку такой обязательный признак сервитута, как пользование *чужой* недвижимостью и ее свойствами, здесь отсутствует (Ryabov, 2007). В Дигестах Юстиниана (Помпоний в 33-й книге «Комментариев к Сабину», 8.1.15.1.) также можно проследить эту мысль: «Природа сервитута не в том, чтобы кто-либо произвел какое-либо действие, например уничтожил зеленые насаждения или *предоставил более приятный вид* на окружающую участок соседа местность, или расцветивал его как свой, но в том, чтобы лицо допускало что-либо или не делало чего-либо»¹⁹. Действительно для того, чтобы сервитут «работал», необходимо внести соответствующие изменения в законодательство, ориентируясь на предложенную римским правом разновидность городских сервитутов, которые признавали сервитут вида. Важность и необходимость внедрения понятия «сервитут вида» как самостоятельного вида сервитута обосновывают и современные исследователи²⁰, подчеркивая, что он связан с признаком земельного права – единства судьбы земельного участка и объекта недвижимости (Vasyuchkova & Voronjev, 2023).

Негаторный иск дает возможность собственнику требовать от собственника другого соседнего участка устранить препятствия, например, надстройку дома, загораживающую вид из окна. Данное требование установлено в ст. 304 ГК РФ: «собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения»²¹. Отметим, что в отличие от сервитута, который устанавливается по соглашению сторон (и не всегда это соглашение может быть достигнуто), для негаторного иска это не требуется. Также не только собственник участка имеет возможность защитить свое право на вид с помощью негаторного иска, но и законный владелец, что установлено ст. 305 ГК РФ. Соответственно, если у владельца нет законных оснований владения участком (он не является собственником или законным владельцем), то он не может защитить право на вид с помощью негаторного иска.

Обратим внимание на некоторые особенности использования негаторного иска. Использование данного иска на земельных участках весьма распространенное явление ввиду относительно простого определения «нарушителя» – соседа. Применение негаторного иска в случае с многоквартирными домами, как правило, подразумевает устранение препятствий в пользовании общим имуществом (например, лестница, коридор, подъезд, крыша и т.п.). Однако встает вопрос – каким образом возможно применить негаторный иск соседу, если речь идет о защите права на вид? Дело в том, что чаще всего в городской среде вид «перекрывают» многоэтажные постройки, строительство которых не связано с конкретным соседом. Из этого следует, что претензия о нарушении сохранности вида адресуется застройщику соседнего дома или иному лицу, возводящему постройку.

¹⁹ Дигесты Юстиниана. Книга восьмая (пер. А.А. Григорьевой, И.С. Перетерского). Режим доступа: <https://rimpravo.ru/8-kniga-digest-iustiniana#gsc.tab=0> (дата обращения: 01.06.2024).

²⁰ Представляется необходимым включить в ГК РФ положения содержания отдельных видов сервитутов, таких как, сервитут вида и отрицательный сервитут (Gindaleeva & Krivelskaya, 2024:313).

²¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) (статья 1–453) (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства Российской Федерации, № 32, 05.12.1994, ст. 3301.

Анализируя законодательство, связанное с правом на вид, нельзя оставить без внимания Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». В соответствии с п. 2 ст. 21 указанного закона по требованию участника долевого строительства застройщик обязан представить для ознакомления документы, в частности проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения²². Таким образом, *застройщик обязан уведомить покупателя о планах застройки территории*, в том числе вблизи окон приобретаемой квартиры. Если данная информация не была получена покупателем до заключения договора (а эти факторы могут влиять на принятие решение о покупке недвижимости) – тогда застройщик нарушил соответствующее положение закона и в этой связи можно обратиться в суд за защитой своего права. Такое же требование устанавливает ст. 10 Закона «О защите прав потребителей»: «Изготовитель (исполнитель, продавец) обязан своевременно предоставлять потребителю необходимую и достоверную информацию о товарах (работах, услугах), обеспечивающую возможность их правильного выбора»²³.

Право на вид может быть защищено Федеральным законом «О рекламе». В соответствии с п. 2 ст. 38 «Лица, права и интересы которых нарушены в результате распространения ненадлежащей рекламы, вправе обращаться в установленном порядке в суд или арбитражный суд, в том числе с исками о возмещении убытков, включая упущенную выгоду, о возмещении вреда, причиненного здоровью физических лиц и (или) имуществу физических или юридических лиц, о компенсации морального вреда, о публичном опровержении недостоверной рекламы (контррекламе)». Таким образом, если застройщики «завлекают» потенциальных покупателей красивым видом из окна, но после покупки недвижимости и ее строительства оказывается, что реклама была ложью или сильно «приукрашена», то покупатель имеет право обратиться в суд с соответствующим иском. Кроме того, в такой ситуации можно применить подп. 2 п. 2 ст. 178 ГК РФ «сторона заблуждается в отношении предмета сделки, в частности таких его качеств, которые в обороте рассматриваются как существенные»²⁴. Например, продажа недвижимости с красивым видом по высокой стоимости, при этом продавец заверяет покупателя, что вид из окна перекрыт не будет. Однако после завершения сделки покупатель узнает о начале строительства по соседству нового объекта. Так, если бы покупатель заранее знал о том, что его вид будет перекрыт нововозведенной постройкой – он бы не купил соответствующую недвижимость. Подобные дела достаточно часто встречаются в судебной практике²⁵.

²² Федеральный закон № 214-ФЗ Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации (с изменениями на 8 августа 2024 года) (редакция, действующая с 8 сентября 2024 года) // Российская газета, № 292, 31.12.2004.

²³ Закон РФ № 2300-10 защите прав потребителей (в редакции Федерального закона от 9 января 1996 года № 2-ФЗ) (с изменениями на 8 августа 2024 года) // Российская газета, № 80, 07.04.92.

²⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) (статьи 1–453) (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства Российской Федерации, № 32, 05.12.1994, ст. 3301.

²⁵ Например, Определение Верховного суда РФ от 10 мая 2016 г. по Делу №5- КГ16-47. Режим доступа: <https://vsrf.ru/> (дата обращения: 02.06.2024); Решение Федерального верховного суда Германии в 1993 г. (Дело «Таунус»). BGH, Urt. v. 14.01.1993, Az.: IX ZR 206/91. Режим доступа: <https://dejure.org/dienste/vernetzung/rechtsprechung?Gericht=BGH&Datum=14.01.1993&Aktenzeichen=IX%20ZR%20206/91> (дата обращения: 09.06.2024); RG, 05.10.1939 – V 87/39, RGZ 161, 330 (Дело

Как упоминалось ранее, право на вид тесно связано с правом на свет (инсоляцию). Нередко нарушение инсоляционных нормативов сопровождается порчей благоприятного вида. Чаще всего это вызвано застройкой территорий вокруг объекта. В первую очередь, следует обратиться к СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания» от 28 января 2021 г.²⁶, который регламентирует требования к инсоляции зданий и сооружений. Так, если у нововозведенного объекта будут нарушения в области инсоляции, то возможно подать иск на защиту своего права на свет и дополнительно заявить о нарушении права на вид.

Итак, теория права на вид в Российской Федерации недостаточно разработана, поскольку в законодательстве одновременно отсутствует его четкое понимание и регламентация. В этом смысле правовая основа права на вид требует серьезной доработки, особенно в части его эффективной защиты. При этом несмотря на то, что право на вид нераздельно с правом собственности, можно сделать вывод о том, что *приобретение недвижимости не подразумевает правовых гарантий на вид, то есть не дает право собственности на вид.*

Правовая защита права на вид

Ситуации, при которых вид из окна ухудшается, являются достаточно распространенными. В условиях урбанизации городов защита эстетически привлекательного вида из окон становится все более затруднительной. Уникальность правового статуса вида в России заключается в том, что четкого закрепления «права на вид» в тексте закона нет, но способы его защиты есть. Однако в действительности существующие способы защиты трудно применимы и часто не приводят к ожидаемым результатам. Тем ни менее, их наличие уже предполагает правовую поддержку.

Выше речь шла о *сервитуте вида*, однако автор приходит к выводу, что в настоящее время в России его нельзя признать действующим способом защиты права. Также ранее шла речь о *негативном иске*, который возможно относить к способам защиты права на вид.

Основной проблемой при защите права на вид является возникновение убытков, связанных со строительством нового объекта недвижимости. Особенно убытки заметны в том случае, если вид из окна был одним из способов заработка денежных средств. Так, заселяясь в гостиницу, клиент доплачивает отдельную сумму денег за комнату с видом на море или видом на парк. Гостиницы у первой линии моря, как правило, имеют повышенный спрос не только из-за близости моря в пешей доступности, но и из-за «шикарного» вида открывающегося из окна номера. Теперь представим, что гостиница смещается на вторую линию, поскольку перед ней построили другой объект. Большая часть окон с видом на море перекрывается другим зданием. В таком случае гостиница терпит реальные убытки в связи с потерей значительного

«Venusberg-Fall») // Режим доступа: https://zakon.ru/blog/2015/9/9/delo_o_krasivom_vidе_zavereniya_i_garantii_v_tretem_rejхе (дата обращения: 09.06.2024).

²⁶ Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания» (с изменениями на 30 декабря 2022 года) СанПиН 1.2.3685-21 Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания // Официальный интернет-портал правовой информации www.pravo.gov.ru, 03.02.2021, № 0001202102030022 (дата обращения: 04.06.2024).

количества комнат с видом на море. Возникает закономерный вопрос – *можно ли возместить эти убытки и защитить право на вид?*

Для взыскания убытков необходимо провести *повторную кадастровую оценку земельного участка*, вид которого был изменен. Разница между первичной кадастровой оценкой (с хорошим видом) и вторичной (с измененным видом) – понесенные убытки в связи с постройкой нового объекта недвижимости. Поскольку речь идет о реальных убытках, в силу вступает п. 3.ст. 209 ГК РФ «Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и *не нарушает прав и законных интересов других лиц*»²⁷, кроме того, аналогичная норма предусмотрена п. 2 ст. 36 Конституции РФ.

Одним из способов является *предупреждение потенциального нарушения права на вид*. Так, покупая недвижимость, необходимо тщательно изучить документы – проект планировки территории и генплан. Однако этот способ не всегда эффективен. Во-первых, даже при наличии проекта планировки и генплана в них могут быть внесены изменения. Нередки случаи, когда застройщики меняют план застройки микрорайона. Во-вторых, не все города имеют соответствующие документы.

Другой способ защиты права на вид – *заверение в письменной форме от застройщика*, подтверждающее план градостроительной деятельности и расположение объектов вблизи ваших окон. Типовая форма договора, как правило, не предусматривает положения о виде из окна, а в законе нет указаний на то, чтобы это условие в договоре было обязательным. Более того, в договор не включается даже описание характеристик местности. В этой связи получение от застройщика письменного заверения, в котором будет указано, что вид является значимым фактором приобретения жилья, будет эффективной гарантией права на вид. Однако применение такой формы защиты права крайне затруднительно, поскольку застройщики редко соглашаются дать подобные документы.

Другим вариантом защиты права на свет будет являться *включение соответствующих условий в договор* купли-продажи или долевого участия. Как отмечалось, вид из окна в большей степени является эстетическим фактором, а поэтому и субъективным, в этой связи при нарушении данных условий договора сложно доказать, что «потерял» вид и насколько он был благоприятным. Для обозначения и придания «виду» материальной формы стоит обратиться к экспертам, которые могут оценить рыночную стоимость конкретного жилья, а также зафиксировать подробные сведения о виде из окна. Если нарушение договора все же произойдет, то компенсировать ущерб будет возможно только при наличии соответствующих доказательств. Тем не менее, как отмечают в одном из журналов: «ни одно заключение эксперта, даже если вы его получите, суд не примет, так как вид из окна – это субъективная характеристика, а не объективная»²⁸.

«Известия» проводили небольшое исследование и обнаружили, что вся реклама дорогих новостроек на уличных щитах имеет нечто общее: первое и зачастую единственное, что обещают рекламодатели, – роскошный вид из окна²⁹. Однако это

²⁷ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) (статьи 1–453) (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства Российской Федерации, № 32, 05.12.1994, ст. 3301.

²⁸ Купил квартиру с красивым видом, а его застроили // Т-Банк. 27 сентября 2018 года. Режим доступа: <https://journal.tinkoff.ru/ask/problems-belyh-ludei/> (дата обращения: 20.06.2024).

²⁹ Жизнь удалась, когда окна выходят на Кремль // Известия. 1 июля 2004 г. Режим доступа: <https://iz.ru/581062/iuliia-ignateva/zhizn-udalas-kogda-okna-vykhodiat-na-kreml> (дата обращения: 09.06.2024).

обещание не так просто сдержать, поэтому вопрос вида «до» и «после» полной застройки территории является крайне актуальным. Зачастую застройщики привлекают потенциальных покупателей рекламой и обещанием «шикарного» вида из окна. Как было отмечено ранее, *если реклама была ненадлежащей, то лицо вправе обратиться в суд* на основании п. 2 ст. 38 Федерального закона «О рекламе». Кроме того, в соответствии с ч. 2 ст. 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», если объект долевого строительства построен с отступлениями от условий договора или требований закона, участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков³⁰.

Вид из окна невозможно исправить своими силами, поэтому единственным вариантом остается *соразмерное уменьшение цены договора*. Однако при этом необходимо доказать, каким образом изменилась цена квартиры в связи с изменением ее вида, что является непростой задачей.

Гарантией сохранения вида является покупка недвижимости по соседству с особо охраняемыми территориями, на которых застройка невозможна в соответствии со ст. 95 Земельного кодекса РФ:

- на землях государственных природных заповедников, в том числе биосферных, национальных парков, природных парков, государственных природных заказников, памятников природы, дендрологических парков и ботанических садов, включающих в себя особо ценные экологические системы и объекты, ради сохранения которых создавалась особо охраняемая природная территория, *запрещается деятельность, не связанная с сохранением и изучением природных комплексов и объектов* и не предусмотренная федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации³¹. Таким образом, вид на данные территории «защищен» законом в той части, что застройка на них невозможна. Более того, такие территории, как правило, занимают достаточное количество площади, что предполагает наличие хорошего вида, если окна будут выходить на соответствующие природные объекты. ЗК РФ в указанной статье также *запрещает и изменение целевого назначения данных земель*, что также является гарантией сохранения вида.

Для защиты права на вид могут быть применены *административные иски*. Чаще всего подобные иски подаются в сопряжении с другими нарушениями (например, инсоляции зданий и т.п.).

Судебная практика³², связанная с правом на вид, не многочисленна ввиду отсутствия четкого законодательного регулирования в этой сфере. Одно из значимых решений в этой области было вынесено Верховным судом РФ. Верховный суд РФ

³⁰ Федеральный закон № 214-ФЗ Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации (с изменениями на 8 августа 2024 года) (редакция, действующая с 8 сентября 2024 года) // Российская газета, № 292, 31.12.2004.

³¹ Земельный кодекс Российской Федерации // Российская газета, № 211-212, 30.10.2001.

³² Подробнее о судебной практике, связанной с видом из окна см.: (Medvedev, 2021); (Volochai, 2018); (Naletov, 2024) и отдельными вопросами о недвижимости (Lepekhin & Ivanova, 2024).

в Определении от 10 мая 2016 г. отменил постановления судов первой и апелляционных инстанций в части отказа в удовлетворении иска о компенсации морального вреда, взыскании штрафа и судебных расходов. Истица требовала заменить объект долевого строительства на равнозначный и взыскать компенсацию из-за отсутствия информации о газорегуляторном пункте, расположенном слишком близко к ее квартире. Дело в том, что общество при заключении договора участия в долевом строительстве не довело до ее сведения информацию о возможности наличия в объекте долевого строительства существенного недостатка, заключающегося в расположении газорегуляторного пункта шкафного типа (ГРПШ) на расстоянии менее метра от окна, названного выше объекта³³. Верховный суд подтвердил, что в соответствии с Законом «О защите прав потребителей» и Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» застройщик обязан предоставлять полную информацию о строящихся объектах, включая изменения, влияющие на решение покупателя.

Тем ни менее, анализируя вышеприведенное дело, суды обращают внимание только на «материальные» моменты, то есть исключительное соответствие требований нормам закона. При этом ни один из судов не обратил внимание на ухудшение вида из окна в связи с постройкой объекта ГРПШ. Истица подчеркивает, что информация о газорегуляторном пункте была бы важна при покупке объекта долевого строительства с точки зрения испорченного вида.

Еще одна проблема, вытекающая из вышеуказанного дела – застройка территорий часто происходит с участием не одного застройщика, а нескольких. Это усложняет процесс и в целом действие законов «О защите прав потребителей» и «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» становится невозможным. Поскольку покупатель заключает договор с одним конкретным застройщиком, то и правоотношения появляются исключительно между ними. Если вид из окна испорчен в связи с постройкой объектов от другого застройщика, то указанные законы в этой части здесь не применимы. В действительности, если жилье отвечает всем требованиям закона – дом введен в эксплуатацию, требования к освещенности, вентиляции и прочее не нарушены, то доказать в суде «испорченный внешний вид из окна» без других нарушений, как это было отмечено в деле выше, практически невозможно.

Доказать нарушение права на вид в суде – особенно сложная задача ввиду отсутствия четких понятий в законодательстве и существенных доктринальных разработок по данному вопросу. Даже при наличии документов, подтверждающих намерение покупателя купить недвижимость именно с определенным видом, сложно доказать *размер вреда*, поскольку вид из окна – субъективный фактор.

Суды не признают благоприятный вид из окна самостоятельным правом и не предоставляют судебную защиту на основании нарушения только этого права (Naletov, 2024). «Судебный спор по вопросу, связанному с ухудшением вида, в 99 % случаев заведомо обречен на поражение», заявляет Алексей Силкин из юридической

³³ Определение Верховного суда РФ от 10 мая 2016 г. по Делу № 5-КГ16-47. Режим доступа: <https://vsrf.ru/> (дата обращения: 02.06.2024).

компаний³⁴. В этой связи при нарушении права на вид и обращении в суд истцы, как правило, доказывают нарушение права собственности и требуют в этой связи компенсацию. Однако, по-существу, нарушения права собственности как такового здесь не было. Габариты квартиры остаются теми же, ее функциональность не меняется. Кроме того, вид, который был приобретен собственником, не отражается в правовых документах, о чем шла речь выше, что не позволяет в суде доказать его утрату.

Заключение

Итак, право на вид – это сложное понятие, возникшее во времена римского права и имеющее взаимосвязь с другими правами. В настоящее время в Российской Федерации в законодательстве отсутствует определение права на вид, а правовые нормы, касающиеся данного права, не всегда способны эффективно его защитить. Как показывает судебная практика, право на вид в судебном порядке возможно защитить в случае нарушения других прав и/или положений договора, но не как самостоятельного права. В этой связи остро стоит вопрос о правовых гарантиях права на вид.

Особая сложность права на вид вытекает из его субъективной природы. Вид – это нечто нематериальное, оцениваемое субъективно, но при этом крайне влияющее на рыночную стоимость недвижимости. В этой связи эстетическая составляющая права на вид имеет важнейшее значение в процессе застройки территорий.

В настоящий момент отсутствие достаточного правового регулирования в данной сфере приводит к тому, что покупка недвижимости не гарантирует сохранение благоприятного вида из окна. А недостаток доктринальных исследований создает неблагоприятные условия для дальнейшего развития правового регулирования в данной области. Для решения выявленных проблем, в первую очередь, необходима разработка законодательных норм в данной области: введение понятия «право на вид», способов защиты данного права. Существенную роль в поддержании прав на вид может сыграть изменение типового договора купли-продажи и установление в нем обязательных условий о характеристике недвижимости с учетом видовых особенностей (ландшафт, описание местности и т.п.). Предлагается ввести обязанность для застройщиков об уведомлении покупателей об изменениях в планах застройки, которые могут привести к изменению вида.

Таким образом, комплексный подход, учитывающий как социальные, так и экологические аспекты законодательного регулирования права на вид, позволят создать более безопасную правовую среду для собственников и в целом повысить качество городской жизни.

References / Список литературы

- Andreeva, P.N. (2022) *The right of the individual to insolation: monograph*. Moscow, Norma: INFRA-M Publ. (in Russian).
Андреева П.Н. Право личности на инсоляцию : монография. М. : Норма: ИНФРА-М, 2022. 160 с.

³⁴ Новостройки: реально ли получить компенсацию за испорченный вид из окна // Индикаторы рынка недвижимости. Режим доступа: <https://www.irn.ru/articles/41255.html> (дата обращения: 20.06.2024).

- Gindaleeva, R.V. & Krivelskaya, O.V. (2024) On the need to reform servitude relations in modern Russian legislation. *Education and Law*. (7), 310–314. <https://doi.org/10.24412/2076-1503-2024-7-310-314> (in Russian).
Гиндалеева Р.В., Кривельская О.В. К вопросу о необходимости реформирования сервитутных отношений в современном российском законодательстве // Образование и право. 2024. №7. С. 310–314. <https://doi.org/10.24412/2076-1503-2024-7-310-314>
- Emelkina, I.A. & Syubaeva, Y.D. (2021) *Restrictions on the right of ownership of land plots in the interests of neighbours (neighbour's right) in the civil law of Russia and in foreign legal orders: monograph*. Emelkina, I.A. (ed.). Moscow, Justitsinform Publ. (in Russian).
Емелькина И.А., Сябаева Ю.Д. Ограничения права собственности на земельные участки в интересах соседей (соседское право) в гражданском праве России и в зарубежных правовых порядках : монография; под ред. И.А. Емелькиной. М. : Юстицинформ, 2021. 328 с.
- Kalinichev, A.V. (2007) *Land easement in Russian legislation: Candidate of Legal Sciences dissertation*. Moscow. (in Russian).
Калиничев А.В. Земельный сервитут в российском законодательстве: дис. ... канд. юрид. наук. Москва, 2009. 189 с.
- Kofanov, L.L. (eds.). (2008) *Justinian's Digests*. Translated from the Latin; 2nd edition, revised. Vol. II. Moscow, Statute Publ. (in Russian).
Дигесты Юстиниана / пер. с лат.; отв. ред. Л.Л. Кофанов. 2-е изд., испр. М. : Статут, 2008. Т. II. 820 с.
- Krasnokutsky, V.A., Novitsky, I.B. & Peretersky, I.S. (eds.). (2004) *Roman Private Law: Textbook*. Moscow, Yurist Publ. (in Russian).
Римское частное право: учебник / В.А. Краснокутский, И.Б. Новицкий, И.С. Перетерский и др.; под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. М. : Юристъ, 2004. 787 с.
- Kulakowski, V.V. (2020) The right to a view: problems of legal regulation and defence. *Property relations in the Russian Federation*. 7(226), 33–39. (in Russian).
Кулаковский В.В. Право на вид: проблемы юридической регламентации и защиты // Имущественные отношения в РФ. 2020. № 7 (226). С. 33–39.
- Lepexhin, I.A. & Ivanova, A.V. (2024) Actual issues of judicial protection of rights to immovable property. *Agrarian and Land Law*. 4 (232), 258–261. (in Russian).
Лепехин И.А., Иванова А.В. Актуальные вопросы судебной защиты прав на недвижимое имущество // Аграрное и земельное право. 2024. № 4 (232). С. 258–261.
- Malein, N.S. (1980) Interest protected by law. *Soviet State and Law*. (1), 20–30. (in Russian).
Малеин Н.С. Охраняемый законом интерес // Советское государство и право. 1980. № 1. С. 20–30.
- Malko, A.V. & Subochev, V.V. (2004) *Legitimate interests as a legal category*. Associated Juridical Centre, RAS. Saratov branch. Institute of State and Law. Saint Petersburg Juridical Centre Press Publ. (in Russian).
Малько А.В., Субочев В.В. Законные интересы как правовая категория / Ассоц. «Юрид. центр», РАН. Сарат. фил. Ин-та гос-ва и права. СПб. : Юрид. центр Пресс, 2004. 357 с.
- Medvedev, I.R. (2021) Problems of judicial practice on the right to a view. *Arbitration and Civil Procedure*. (9), 14–18. (in Russian).
Медведев И.Р. Проблемы судебной практики о праве на вид // Арбитражный и гражданский процесс. 2021. № 9. С. 14–18.
- Naletov, M.A. (2024) The right to a view in the judicial practice of the Russian Federation. *Actual directions of development of branches of law in the conditions of new reality: materials of the II All-Russian scientific-practical conference*. Moscow, December 06, 2023. Moscow, S.Y. Witte MU Publishing House Publ. pp. 459–463. (in Russian).
Налётов М.А. Право на вид в судебной практике РФ // Актуальные направления развития отраслей права в условиях новой реальности : материалы II Всерос. научно-практич. конференции, Москва, 06 декабря 2023 года. М. : Московский университет им. С.Ю. Витте, 2024. С. 459–463.

- Orobinsky, V. (2011) The right to a view. *Problems of law enforcement*. 10 (417), 117–120. (in Russian).
Оробинский В. Право на вид // Проблемы правоприменения. 2011. 10 (417). С. 117–120.
- Ryabov, A.A. (2007) Negative servitudes and servitude of a kind in Russian civil law. *Journal of Russian Law*. (5), 67–75. (in Russian).
Рябов А.А. Отрицательные сервитуты и сервитут вида в российском гражданском праве // Журнал российского права. 2007. № 5. С. 67–75.
- Shchennikova, L. (2022) Property law in the reflection of foreign Civil Law. *State and Law*. (12), 145–151. <https://doi.org/10.31857/S102694520020674-2> (in Russian).
Щенникова Л. В. Вещное право в отражении зарубежной цивилистики // Государство и право. 2022. № 12. С. 145–151. <https://doi.org/10.31857/S102694520020674-2>
- Ulyanischev, V.G. 2000. *Roman Law*. Textbook. Moscow, Peoples' Friendship University of Russia. (in Russian).
Ульянищев В.Г. Римское право: учебное пособие. М. : Российский университет дружбы народов, 2000. 165 с.
- Vasyuchkova, O.A. & Voronjev A.S. (2023) Servitude of a kind: concept and signs taking into account the conceptual feature of the unity of the fate of the land plot and real estate object. *Jurist*. (9), 52–57. <https://doi.org/10.18572/1812-3929-2023-9-52-57> (in Russian).
Васючкова О.А., Вороньев А.С. Сервитут вида: понятие и признаки с учетом концептуального признака единства судьбы земельного участка и объекта недвижимости // Юрист. 2023. № 9. С. 52–57. <https://doi.org/10.18572/1812-3929-2023-9-52-57>
- Vlasenko, V.N. (2021) To the question of the legal nature of public servitude for certain purposes. *Civilistics: law and process*. 1(13), 69–74. EDN MWHNYC. (in Russian).
Власенко В.Н. К вопросу о правовой природе публичного сервитута в отдельных целях // Цивилистика: право и процесс. 2021. №1(13) С. 69–74. EDN MWHNYC.
- Vlasenko, N.A., Andreeva, P.N. (2019). The right to insolation in the system of human rights (on the example of the Russian Federation). *J. Sib. Fed. Univ. Humanit. Soc. Sci.* 12(11), 2097–2106. <https://doi.org/10.17516/1997-1370-0526>
- Volochai, Y.A. (2018) Protection of the right to the view, opening from an immovable thing (in the aspect of comparison of the law Russia and Germany). *Vestnik Civil Law*. 2 (18), 75–96. (in Russian).
Волочай Ю.А. Защита права на вид, открывающийся с недвижимой вещи (в аспекте сравнения права России и Германии) // Вестник гражданского права. 2018. № 2 (18). С. 75–96.

Сведения об авторе:

Андреева Полина Николаевна – кандидат юридических наук, старший преподаватель кафедры теории права и государства, юридический институт, Российский университет дружбы народов; Российская Федерация, 117198, г. Москва, ул. Миклухо-Маклая, д. 6

ORCID: 0000-0001-9017-0481

e-mail: andreeva.pln@gmail.com

About the author:

Polina N. Andreeva – Candidate of Legal Sciences, Senior Lecturer of the department of Theory of Law and State, Law Institute, RUDN University; 6 Miklukho-Maklaya str., Moscow, 117198, Russian Federation

ORCID: 0000-0001-9017-0481

e-mail: andreeva.pln@gmail.com