

Дата поступления рукописи в редакцию: 03.02.2026 г.
Дата принятия рукописи в печать: 10.03.2026 г.

DOI: 10.24412/2076-1503-2026-2-934-938

НАЛЁТОВ Михаил Андреевич,
Аспирант Московского университета им. С.Ю. Витте,
e-mail: Naletovmisha@gmail.com

Научный руководитель:
СУСЛОВА Светлана Игоревна,
e-mail: mail@law-books.ru

ПРАВО НА БЛАГОПРИЯТНЫЙ ВИД В РИМСКОЙ ИМПЕРИИ В ПЕРИОД 1 – 3 В. Н.Э НА ОСНОВЕ ИССЛЕДОВАНИЯ ИНСТИТУЦИЙ И ДИГЕСТ ЮСТИНИАНА I

Аннотация. Статья посвящена исследованию права на благоприятный вид в классический период развития Римского права 1 – 3 в. н.э. В работе анализируется правовая природа права на вид как городского сервитута, которое впервые позволило гарантировать защиту неэкономического, а эстетического интереса субъекта. На основе изучения Институций и Дигест Юстиниана 1 исследуются условия установления сервитута вида, содержание права и границы его применения, а также способы защиты данного права.

Ключевые слова: Римское частное право, классический период Римского права, вещное право, сервитуты, городские сервитуты, сервитут вида, право на вид, ограниченное вещное право, соседские права и обязанности, Дигесты Юстиниана, Институции Юстиниана, вещный иск, интердикты, справедливость.

NALETOV Mikhail Andreevich,
Graduate student,
Moscow University named after S. Yu. Witte

Scientific Supervisor:
SUSLOVA Svetlana Igorevna,

RIGHT TO A FAVORABLE VIEW IN THE ROMAN EMPIRE DURING THE 1ST–3RD CENTURIES A.D. BASED ON THE STUDY OF THE INSTITUTES AND THE DIGEST OF JUSTINIAN I

Annotation. The article is dedicated to the study of the right to a favorable view (prospect) during the classical period of Roman law (1st–3rd centuries AD). The work analyzes the legal nature of the right to a view as an urban servitude, which for the first time allowed for the protection of a non-economic, aesthetic interest of the subject. Based on the study of the Institutes and Digest of Justinian I, the conditions for establishing the servitude of view, the content of the right and the boundaries of its application, as well as the means of protecting this right are examined.

Key words: Roman private law, classical period of Roman law, property law, servitudes, urban servitudes, servitude of view, right to a view, limited property right, neighbor rights and duties, Digest of Justinian, Institutes of Justinian, action in rem, interdicts, justice.

Введение

Настоящее исследование имеет целью изучить правовые воззрения на благоприятный вид в Римском праве 1 - 3 века н.э., который называют эпохой расцвета Римской классической юриспруденции [11]. При этом за основу взяты Институции (лат. Institutiones) и Дигесты (лат. Digesta) императора Восточной Римской империи Юстиниана I (далее – Юстиниана I), хотя и составленные позднее исследуемого периода (6 век н.э.), но пред-

денции [11]. При этом за основу взяты Институции (лат. Institutiones) и Дигесты (лат. Digesta) императора Восточной Римской империи Юстиниана I (далее – Юстиниана I), хотя и составленные позднее исследуемого периода (6 век н.э.), но пред-

ставляющие собой систематизированный свод постулатов о праве от наиболее авторитетных (классических) Римских ученых правоведов, проживавших в период 1 - 3 века н.э., среди которых Гай, Павел, Ульпиан, Яволен.

Актуальность исследования обусловлена высоким уровнем правовой культуры в классический период развития Римского частного права, который позволил впервые в истории обеспечить правовую защиту благоприятного вида. Настоящее исследование позволяет проследить как Римские юристы решали проблему конкуренции между правом собственности соседей и необходимостью обеспечить защиту благоприятного вида, открывающегося с объекта недвижимости.

Правовая природа благоприятного вида как городского сервитута

Возможность защиты благоприятного вида признавалась Римскими юристами, как верно отмечено многими авторами [4].

Есть мнение, что появление потребности в защите вида было обусловлено экономическими и географическими факторами [13]. Автор согласен с данным утверждением, но также полагает, что в основе возникновения данной потребности в первую очередь могли лежать культурные и этические аспекты.

Благоприятный вид в Римском праве рассматривался как предмет сервитута, т.е. как вещное право на чужие вещи – *jura in re aliena* [15]. Так, в 8.2.3 Дигест [5] приводится высказывание Ульпиана согласно которому «имеется и сервитут, заключающийся в том, чтобы не заслонялся вид» – *ne prospectui officiatur*. Этот сервитут относится к так называемым отрицательным сервитутам [9]. Предметом отрицательных сервитутов являлось само благо [12], в рассматриваемом случае – это благоприятный вид.

Следуя 8.1.1 Дигест, сервитуты подразделялись на сельские и городские. При этом сервитут вида отнесен к городским сервитутам.

С формальной стороны данная классификация ограничивает территорию его применения чертой города. Однако могли ли городские сервитуты, включая интересующий нас сервитут вида, применяться на территории, расположенной за городской чертой?

Можно предположить, что установлении видового и иных городских сервитутов в сельской местности просто не было хозяйственно необходимости ввиду отсутствия густой застройки.

Однако ответ мы находим в Институциях Юстиниана, представляющих собой учебник для юристов, которому также придана сила закона.

Так, в параграфе 1 третьего титула указано, что «к сервитутам в городских поместьях относятся те, которые связаны с постройками, и названы сервитутами в городских поместьях потому, что все здания называются городскими поместьями, хотя бы они были возведены за городом. Далее, сервитуты в городских поместьях заключаются в том, чтобы один сосед помогал другому».

Заслуживает интереса максима, приведенная Павлом во 2-й книге «Вопросов» (8.2.38 Дигест), согласно которой «если мои здания отстоят от твоих настолько, что из одного нельзя видеть другого, или лежащая между ними гора препятствует взору, то сервитут не может быть установлен». Из указанного можно сделать вывод о том, что для возникновения сервитута вида необходимым являлось наличие соседних участков и построек на них в видимом спектре, наличие построек на господствующем участке, наличие полезности господствующему участку, а не лицу – *praedio utilis* [1].

Важно, что полезность сервитута вида как предиального (вещного) права должна быть объективной и не зависеть от личности владельца участка. Это предполагает, что польза от вида могла быть присуща участку при любом собственнике. Однако Институции и Дигесты не содержат конкретных примеров или характеристик охраняемого вида. Отсутствие таких указаний, вероятно, связано с договорной природой установления данного сервитута.

Согласно 4 параграфу 3 титула 2 книги Институций Юстиниана [10], основанием возникновения сервитута на вид является соглашение, стипуляция (обязательство, выраженное в устной форме) или завещательный отказ. Также, как обоснованно указывает И.А. Покровский [6], сервитут мог быть установлен на основании судебного акта по формуле *adjudicatio* (спор о разделе общего имущества). Представляется также, что в такой ситуации защиту получал сложившийся порядок пользования имуществом. При этом Павел в 15-й книге «Комментариев к Сабину» (8.1.14 Дигест) указывает, что поскольку сервитуты являются бестелесной вещью (*res incorporalis* []), то давность владения не может быть основанием для их возникновения (поскольку ими нельзя владеть и пользоваться непрерывно).

Помимо сервитута вида (*ne prospectui officiatur*), Дигесты упоминают смежные сервитуты: *altius non tollendi* (запрет на постройку выше определенной высоты, загораживающую вид или свет) и *ne luminibus officiatur* (запрет на препятствование доступу света). От *altius non tollendi* сервитут вида отличается тем, что он ограничивает не только строения, но и насаждения.

Исследуемый сервитут тесно связан с правом на свет [2], поскольку при наличии вида, как правило, обеспечивается и свет. То есть сервитут вида включает в себя большее ограничение по сравнению с сервитутом на свет (8.2.15 Дигест). Свет, как указывает Павел (8.2.16 Дигест), это когда видно небо. Разницу Павел находит в том, что вид существует даже с мест, расположенных внизу, а свет, только с мест, расположенных на высоте.

Поскольку сервитут мог быть предоставлен на вид, отрывающийся с нижних этажей здания или с земельного участка, и вероятно, имелся ввиду не панорамный обзор ландшафта.

Данные сервитуты получили дальнейшее развитие и рецепцию, в том числе в современных правовых порядках Западной Европы [8], что лишь подтверждает высокий уровень правовой культуры римских юристов, а также актуальность защиты права на вид.

Защита сервитута вида

Согласно Институциям Юстиниана (4.6.2), защита сервитута вида осуществлялась вещным иском, который мог носить как позитивный (требование о признании права на вид), так и негативный (отрицание такого права у другой стороны) характер.

Как отмечает Д.В. Дождев [14], следуя постулату Ульпиана (D. 8.5.10.1), вещный иск в защиту сервитута мог быть предъявлен не только к собственнику подчинённого участка, но и к любому лицу, препятствующему его осуществлению.

Однако применительно к сервитуту вида (не *prospectui officiator*) это не означает неограниченного права на защиту против любого заслона, где бы он ни находился. Такой подход был бы чрезмерным и выходил бы за пределы существования сервитута.

Следовательно, защита против третьего лица возможна лишь в пределах того объёма прав, который был установлен соглашением сторон (или иным основанием) и связывает именно подчинённый участок.

В этой связи интересным представляется также следующее положение, приведенное Ульпианом в 68-й книге «Комментариев к эдикту», согласно которому «терпит ущерб (тот), кто упускает выгоду, которая проистекала (для него) из публичного (места), какая бы она ни была. Поэтому если для него вид (из окна) или если для него доступ (в дом) будет ухудшен или стеснен, нужен интердикт (43.8.2.11, 43.8.2.12 Дигест).

Согласно указанному положению в целях прекращения нарушения допускалось прибегнуть

к интердикту. Интересно указанное положение тем, что речь идет о виде, который «проистекает» именно в публичном месте, а не из частного строения. Следовательно, защита могла быть предоставлена не только против собственника соседнего участка, а и против третьих лиц, действующих на публичной земле.

Можно заключить, что сервитут вида защищался с помощью преторского интердикта и вещно-правового иска, и эта защита предоставлялась не только перед владельцем подчиненного участка, а перед всяким нарушителем. Существенно также, что данное обстоятельство о защите перед всеми причинителями вреда в части сервитута вида нельзя трактовать слишком широко. Конкретных расстояний защиты сервитута вида ни Дигесты, ни Институции не называют.

Исходя из имеющихся источников, можно сделать вывод об отсутствии нормативного регулирования в 1 – 3 в. н.э. права на вид. Возможно такое нормативное регулирование было предоставлено местными строительными регламентами, как полагает И.А. Покровский [6], но до нас они не дошли. Однако это не означает, что вещное право на вид защищалось на любом видимом расстоянии. Это противоречило бы принципу добросовестности – *Bona fides* [2]. Предполагаем, что закрепление данного сервитута в условиях отсутствия нормативного регулирования предоставляло возможно вида на близлежащие к господствующему земельные участки.

Заключение

По результатам исследования сформулированы следующие выводы:

1. Право на благоприятный вид в классический период развития римского права (1 – 3 в. н.э.) представляло собой ограниченное вещное право в форме сервитута – *ne prospectui officiator*.
2. Установление сервитута требовало наличия соседних застроенных участков и полезности вида для господствующего участка (а не для конкретного лица).
3. Нормативно не были определены ни возможные охраняемые видовые (пространственные) характеристики, ни объекты, которые могли бы быть предметом охраняемого вида. Предполагаем, что в большинстве своем данные характеристики определялись сторонами по соглашению.
4. Можно предполагать, что поскольку сервитут вида возникал на основании соглашений двух или более частных землевладельцев, а нормативных установлений о дальности

вида не имелось, то его предметом выступал вид на соседний участок или на несколько участков. Панорамный вид на ландшафт в отсутствие нормативного закрепления, вероятно, не мог являться предметом данного сервитута.

5. Сервитут вида мог защищать не только от построек, но и растительности на земле соседа.
6. Сервитут вида защищался с помощью преторского интердикта и вещноправового иска, и эта защита предоставлялась не только перед владельцем подчиненного участка, а перед всяким нарушителем.

Список литературы:

[1] Азревич Д. И. Система римского права : в 2 т. / Д. И. Азревич. – Санкт-Петербург: Типография М. М. Стасюлевича, 1887. – Т. 1. – 475 с.

[2] Андреева П. Н. Право на вид в России: история, законодательство и перспективы / П. Н. Андреева // RUDN Journal of Law. – 2024. – Т. 28, № 4. – С. 762–777.

[3] Быков Д. И. Становление понятия добросовестности в римском праве / Д. И. Быков // Экономика. Социология. Право. 2025. № 1(37). С. 94–101. DOI: 10.22281/2542-1697-2025-04-01-94-101.

[4] Волочай Ю.А. Защита права на вид, открывающийся с недвижимой вещи (в аспекте сравнения права России и Германии) / Ю.А. Волочай // Вестник гражданского права. 2018. № 2. С. 75–96.

[5] Дигесты Юстиниана : избранные фрагменты в переводе и с примечаниями И. С. Перетерского / отв. ред. Е. А. Скрипилев. – М. : Наука, 1984. – 455 с.

[6] Покровский И. А. История римского права / И. А. Покровский. – Москва: Статут : Консультант плюс, 2004. – 538 с. – (Классика российской цивилистики / Кафедра гражданского права Юридического факультета МГУ им. М. В. Ломоносова).

[7] Сантбаталова Д. М. Земельный сервитут в римском, российском дореволюционном и советском периодах / Д. М. Сантбаталова // Вопросы российской юстиции. 2022. № 22. С. 51–57.

[8] Сварчевский К. Г. Влияние римского права на возникновение негативных сервитутов в праве Англии / К. Г. Сварчевский // Актуальные проблемы истории государства и права зарубежных стран. 2024. № 3. С. 108–114.

[9] Сябаева Ю.Д. Право на свет и вид в соседском праве / Ю.Д. Сябаева // Гражданское право. 2019. № 1. С. 37–40.

[10] Институции Юстиниана = Institutiones Iustiniani / пер. с лат. Д. Расснера; под ред. Л. Л.

Кофанова, В. А. Томсинова. – М. : Зерцало, 1998. – 395 с.

[11] Иоффе О. С. Избранные труды по гражданскому праву: Из истории цивилистической мысли. Гражданское правоотношение. Критика теории «хозяйственного права» / О. С. Иоффе. – М. : Статут, 2000. – 777 с.

[12] Максимов В. А. Негативные сервитуты по римскому частному праву и праву Англии: вопросы рецепции / В. А. Максимов // Историко-правовые проблемы: Новый ракурс. 2025. № 1. С. 39–46.

[13] Некрасова И. Е., Давлетукаев М., Котец В. П. Сервитуты в римском праве / И. Е. Некрасова И. Е, М. Давлетукаев, В. П. Котец // Научные известия. 2022. № 27. С. 42–44.

[14] Римское частное право : учебник / Дождев Д. В., Нерсисянц В. С. ; под общ. ред. В. С. Нерсисянца. – Москва : Норма : ИНФРА-М, 1996. – 704 с.

[15] Римское частное право : учебник для вузов / под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. – Москва : Юрайт, 2025. – 607 с.

References:

[1] Azrevich D.I. System of Roman Law: in 2 vols /D.I. Azarevich. - St. Petersburg: Printing house of M. M. Stasyulevich, 1887. - VOL. 1. - 475 s.

[2] Andreeva P.N. Right to see in Russia: history, legislation and prospects/P.N. Andreeva//RUDN Journal of Law. – 2024. - T. 28, NO. 4. - S. 762-777.

[3] Bykov D.I. The formation of the concept of good faith in Roman law/D.I. Bykov//Economics. Sociology. Right. 2025. № 1(37). S. 94-101. DOI: 10.22281/2542-1697-2025-04-01-94-101.

[4] Volochay Yu.A. Protection of the right to a view that opens with an immovable thing (in terms of comparing the law of Russia and Germany)/Yu.A. Volochay//Bulletin of Civil Law. 2018. № 2. S. 75-96.

[5] Digests of Justinian: selected fragments in translation and with notes by I. S. Peretersky/rev. ed. E. A. Skripilev. - M.: Nauka, 1984. - 455 s.

[6] Pokrovsky I.A. History of Roman Law/I.A. Pokrovsky. - Moscow: Statute: Consultant plus, 2004. - 538 p. - (Classics of Russian Civil Studies/Department of Civil Law, Faculty of Law, Lomonosov Moscow State University).

[7] Santbatalova D.M. Land easement in the Roman, Russian pre-revolutionary and Soviet periods/D.M. Santbatalova//Issues of Russian justice. 2022. № 22. S. 51-57.

[8] Svarchevsky K. G. The influence of Roman law on the emergence of negative easements in the law of England/K. G. Svarchevsky//Actual problems of the history of the state and the law of foreign countries. 2024. № 3. S. 108-114.

[9] Yu.D. Syubaeva. Right to Light and View in Neighborhood Law/Yu.D. Syubaeva//Civil Law. 2019. № 1. S. 37-40.

[10] Justinian Institutions = Institutiones Iustiniani/per. With lat. D. Rassner; ed. L. L. Kofanova, V. A. Tomsinov. - M.: Mirror, 1998. - 395 p.

[11] Ioffe O.S. Selected works on civil law: From the history of civilistic thought. Civil relations. Criticism of the theory of "economic law"/O.S. Ioffe. - M.: Statute, 2000. - 777 s.

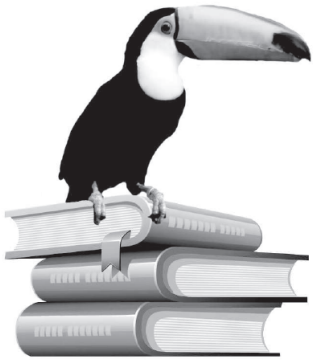
[12] Maximov V. A. Negative easements on Roman private law and the law of England: reception

issues/V. A. Maximov//Historical and legal problems: A new angle. 2025. № 1. S. 39-46.

[13] Nekrasova I. E., Davletukaev M., Kotets V. P. Easements in Roman law/I. E. Nekrasova I. E, M. Davletukaev, V. P. Kotets//Scientific news. 2022. № 27. S. 42-44.

[14] Roman private law: textbook/Dozhdev D.V., Nersesyants V.S.; under the general. ed. V. S. Nersesyants. - Moscow: Norma: INFRA-M, 1996. - 704 s.

[15] Roman private law: a textbook for universities/ed. I. B. Novitsky, I. S. Peretersky. - Moscow: Yurayt, 2025. - 607 s.



Юридическое издательство
«ЮРКОМПАНИ»

Издание учебников,
учебных и методических
пособий, монографий,
научных статей.

Профессионально.

В максимально
короткие сроки.

Размещаем
в РИНЦ, E-Library.

ЮРКОМПАНИ

www.law-books.ru