

## О РЕГУЛИРОВАНИИ СЕРВИТУТНЫХ ОТНОШЕНИЙ В ДОРЕВОЛЮЦИОННОЙ РОССИИ

Т. С. КРАСНОВА\*



Краснова Татьяна Сергеевна,  
аспирантка кафедры  
гражданского права  
юридического факультета СПбГУ,  
старший юрист юридической  
компания Pen&Paper

На дореволюционном законодательном и законопроектном материале в публикации обосновывается важность корректного размежевания сервитутов как ограниченных вещных прав на чужое недвижимое имущество и не являющихся субъективными вещными правами ограничений прав собственников.

В статье освещены закрепленные в т. X Свода законов Российской империи и в ряде других нормативных правовых актов институты прав участия общего и прав участия частного в выгодах чужого имущества. На основе анализа законодательных норм, а также положений русской цивилистической доктрины сделан вывод о том, что в указанных актах преимущественно предусматривались правила не о сервитутах, а об ограничениях правомочий собственников. Так, право участия общего представляло собой ограничение права собственности в интересах неопределенного круга лиц. Право участия частного было охарактери-

зовано как законное ограничение (установление пределов реализации) права собственника одного участка в пользу собственника соседнего участка.

Вместе с тем определение подобных границ осуществления права собственника одного участка, как правило, не наделяло собственников соседних участков дополнительными субъективными вещными правами в отношении первого участка. Соответствующими признаками классического сервитута, по мнению автора, наделялось право собственника участка, возникшее в результате отказа собственника соседнего участка от отдельных прав участия частного (т. е. в результате согласия на выход собственника первого участка при осуществлении права собственности за установленные законом пределы), а также в ряде других случаев, например при установлении легальных сервитутов, сервитутов по соглашению сторон, прав угодий в чужом недвижимом имуществе.

В качестве шага вперед автором рассматривается корпус норм, посвященных как ограничениям прав собственников, так и сервитутам, содержащийся в разделе IV Проекта Гражданского уложения Российской империи «Вотчинные права в чужом имуществе», составленного Высочайше учрежденной Редакционной

\* Krasnova Tatyana Sergeevna — post graduated student at the department of civil law of law faculty Saint Petersburg State University, Senior Associate at the Pen and Paper Law Firm.  
E-mail: fedotova\_tatyana@rambler.ru  
© Краснова Т. С., 2015

комиссией. При этом в публикации отмечаются и упущения законопроекта, заключающиеся в недостаточно четкой дифференциации ограничений прав собственников и сервитутов.

**КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА:** сервитуты, права участия, права угодий, вотчинные права, обременения прав, ограничения прав, пределы прав.

**KRASNOVA T. S. ON EASEMENT REGULATION IN PRE-REVOLUTIONARY RUSSIA**

This article uses pre-revolutionary legislation and legislative drafts to prove the importance of drawing the correct line between easements as limited property rights to other people's real estate and those that do not constitute legal property rights limiting the rights of owners.

This article covers the institutes of public rights to use and private rights to use to other people's property enshrined in vol. X of the Code of Laws of the Russian Empire as well as in a succession of other laws. Having analyzed both legislative rule and the provisions of the Russian civil doctrine the author makes the conclusion that the above-mentioned acts provided for the restrictions of the powers of owners rather than for easements. Public right to use restricted property rights in favour of an unstated number of persons. Private right to use was defined as legal restriction (setting of use bounds) of the rights of one land owner for the benefit of the owner of adjacent land. At the same time, setting suchlike bounds of exercise of a certain land plot owner's rights did not, as a rule, grant any additional legal property rights to the owner of adjacent land plot in relation to the first land plot.

According to the author, appropriate signs of a regular easement were granted to the right of the owner of a land plot in case the said right emerged due to the fact that the owner of adjacent land abandoned certain rights inherent to private easement (i.e. in case they granted consent to the owner of the first land plot allowing them to go beyond the legal bounds of use while exercising their property right) as well as due to a number of other facts, e.g. in case legal easements, easements upon mutual agreement or profits a prendre in other owner's land were established.

As a step further, the author considers the set of norms describing both restrictions upon owner rights and easements that was provided for by vol. IV of the Draft Civil Code of the Russian Empire ("Patrimonial rights in other people's property"), created by the drafting committee established by the Emperor's decree. The article also draws attention to certain flaws in the legislative draft, mainly the lack of clear differentiation between legal restrictions upon owner's rights and easements.

**KEYWORDS:** easements, public and private rights to use, profits a prendre, patrimonial rights, encumbrances of rights, restrictions of rights, limits of rights.

---

В латинском языке в своем первоначальном значении термин «сервитут» (*servitus*) означал рабство, подчиненное положение, невольничество.<sup>1</sup> В цивилистической доктрине сервитут понимается как «ограниченное вещное право пользования соседним земельным участком (служащий участок — *praedium serviens*), которое принадлежит собственнику земельного участка или иной недвижимости (господствующий участок — *praedium dominans*)».<sup>2</sup> Определенное таким образом сервитутное право соответствует римской

---

<sup>1</sup> Дыдынский Ф. Латинско-русский словарь к источникам римского права (по изд. 1896 г.). М., 1998. С. 498.

<sup>2</sup> Рудоквас А. Д. Частные сервитуты в гражданском праве России // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2009. № 4. С. 186.

категории *ius in re aliena* («право в чужой вещи»), поскольку является правом не на свою, а на чужую вещь.

Возникнув в римском частном праве, в дальнейшем институт сервитута был усвоен рядом континентальных правовых систем и отчасти англосаксонским правом. В результате в эпоху кодификаций он был закреплен в гражданских кодексах, в том числе во французском Кодексе Наполеона 1804 г. и в Гражданском уложении Германии 1900 г. Этот институт был известен и отечественному гражданскому праву дореволюционного периода.<sup>3</sup>

Появление сервитутов в России принято связывать с освобождением крестьян от крепостной зависимости, наделением их землей и превращением в самостоятельных собственников. При этом формировались небольшие земельные участки, на которых зачастую было невозможно вести обособленное сельское хозяйство, поскольку крестьяне не снабжались необходимыми условиями: отсутствовали свои луга, леса, водные объекты и т. д. Так создавались сельские сервитуты: первоначально «до разверстаная угодий», а в последующем случаи временного пользования объектами недвижимости превращались в постоянные сервитутные отношения.<sup>4</sup>

Освобождение крестьян от крепостной зависимости также способствовало притоку населения в города, что повлекло увеличение случаев столкновения интересов собственников городских имений и, как следствие, — возникновение городских сервитутов.<sup>5</sup>

Однако действующее законодательство дореволюционной России не содержало положений об институте, соответствующем римскому понятию *ius in re aliena*. Законодательство и судебная практика практически не оперировали термином «сервитут», а руководствовались постановлениями о праве участия общего, праве участия частного и праве в чужих угодьях. Между тем отнесение перечисленных прав к сервитутам представляется спорным по следующим основаниям.

Согласно ст. 423 т. X Свода законов Российской империи (далее — Свод законов)<sup>6</sup> право собственности признавалось полным, когда в пределах, законом установленных, владение, пользование и распоряжение соединялось с укреплением имущества в одном лице или в одном сословии лица без всякого постороннего участия.

Под «пределами, законом установленными», ограничивающими всеобъемлющее и исключительное господство лица над вещью, понимались, в первую очередь, права участия общего и участия частного. Ограничение представлялось как общее, когда участие в выгодах имущества устанавливалось в пользу всех без изъятия, и как частное, когда участие устанавливалось единственно и исключительно в пользу кого-либо из частных владельцев (ст. 433 т. X Свода законов).

Приведенные определения прав участия заставляют задуматься о сходстве данных прав с сервитутным правом (особенно это касается

<sup>3</sup> Косарев И. Э. Право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом (Сервитуты) // Правоведение. 1996. № 3. С. 102–107.

<sup>4</sup> Горонович И. Исследование о сервитутах. СПб., 1883. С. 1.

<sup>5</sup> Сельскими (деревенскими) называли сервитуты, устанавливаемые в пользу незастроенных земельных участков. Городскими называли сервитуты в пользу застроенных земельных участков, обременяющие здания, сооружения и иное недвижимое имущество, ограниченное пользование которыми осуществляется вне связи с пользованием земельным участком.

<sup>6</sup> <http://civil.consultant.ru/code>.

права участия частного). Однако, по мнению большинства цивилистов, сходство только видимое.

Так, Г. Ф. Шершеневич утверждал, что выражение «право участия» указывает на участие посторонних лиц в пользовании чужой вещью, тогда как это не соответствует ни существу понятия об ограничениях права собственности, ни совокупности тех отношений, которые закон охватывает под именем «право участия». «Ограничения права собственности имеют в виду только стеснение собственника из-за посторонних лиц в осуществлении его права, но не доставление посторонним лицам прав на чужую вещь. Последней цели служат главным образом сервитуты».<sup>7</sup> Похожей точки зрения придерживался Д. И. Мейер, указывая, что «ограничения не составляют права на чужую вещь, потому что право на чужую вещь есть уже выдел из права собственности, а ограничения составляют его предел: ограничения устанавливают для сторонних лиц только право на совершение известных действий, которые не считаются нарушениями права собственности».<sup>8</sup>

Пытаясь определить различие между ограничениями права собственности и правами на чужую вещь, В. И. Синайский писал, что различие познается исходя из тех целей, ради которых они введены в оборот. Первые, ограничивая понятие права собственности, делают возможным осуществление права собственности в интересах самих собственников, а также в интересах общественного порядка (безопасности, соблюдения санитарных и строительных норм). Вторые предоставляют третьим лицам гражданские права на чужую вещь, распространяют сферу их частного господства на чужие вещи. При таком понимании права участия не могут рассматриваться в качестве сервитутов.<sup>9</sup> Е. В. Васьковский по данному вопросу писал, что «полнота и всесторонность права собственности ограничиваются, с одной стороны, специальными постановлениями закона, а с другой, — правами других лиц на данное имущество».<sup>10</sup>

Для подтверждения или опровержения приведенных доводов осуществим небольшой анализ прав участия общего и участия частного.

Свод законов посвящал праву участия общего ст. 434–441 т. X. В соответствии с указанными положениями ограничения прав собственников выражались в запрете собственникам земель, через которые пролегают большие дороги, препятствовать проходу и проезду по ним; запрете собственникам имений, прилегающих к большим дорогам, скашивать и вытравлять траву, растущую на пространстве мерной дороги, в целях использования травы для подножного корма прогоняемого скота; по берегам рек и других водных сообщений определялось пространство земли для бечевой тяги судов, плотов и для других надобностей судоходства; собственникам земель, прилегающих к водным сообщениям, запрещалось на судоходных реках строить мельницы, плотины, заколы или другие перегородки, от которых реки засорялись, а также запрещалось препятствовать проходу и проезду для подъема речных судов; во время обмеления для собственников мельниц предусматривался обязательный спуск воды и т. д. Конкретизация положений свода законов о правах участия общего содержалась в Уставе путей сообщения и Уставе сельского хозяйства.

<sup>7</sup> Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.). М., 1995. С. 175.

<sup>8</sup> Мейер Д. И. Русское гражданское право. СПб., 1902. С. 265.

<sup>9</sup> Синайский В. И. Русское гражданское право. Вып. 1. Общая часть. Вещное право. Авторское право. Киев, 1917. С. 208.

<sup>10</sup> Васьковский Е. В. Учебник гражданского права. СПб., 1896. С. 80.

Предметом прав участия общего выступали объекты общего пользования, возникновение и прекращение прав участия общего производилось на основании закона, их осуществление и охрана контролировались административной властью. Кроме того, права участия общего определялись правилами гражданских законов в общих чертах, подробное их изложение осуществлялось публично-правовыми актами.

Следовательно, справедливо мнение о том, что право участия общего — не субъективное вещное право, а граница права собственности, установленная в публичном интересе.<sup>11</sup>

В соответствии с положениями ст. 442–451 т. X Свода законов право участия частного подразделялось на городское и сельское.

Первое устанавливало ограничения в виде запрета собственнику дома пристраивать кухни, печи к стене чужого дома; лить воду и сметать сор на чужой дом или двор; делать скат кровли на чужой дом, а также выводить окна и двери в брандмауэре, отделяющем кровлю смежных зданий, и т. д. Второе устанавливало запрет собственнику земель запрудами поднимать воду и подтоплять луга, пашни, останавливать действие мельниц собственника земель, сверху лежащих; запрет примыкать плотины к противоположному берегу без согласия собственника земель и т. д. Конкретизация положений Свода законов о правах участия частного содержалась в Особом положении к Законам о состояниях и Уставе сельского хозяйства.

Представляется, что перечисленные права участия частного также не являлись самостоятельными *iura in re aliena*, как и права участия общего, поскольку право требовать от соседа выполнять указанные запреты не выходило за пределы правомочий, принадлежащих субъекту права участия как собственнику земельного участка. Собственнику имущества предоставлялось право защищать его от неправомерных посягательств.

Как указывали цивилисты дореволюционного периода, «все это пределы, которые ставит закон собственнику в осуществлении его права собственности. И ставит именно в интересах соседей. Для соседей эти ограничения выгодны; они устанавливают, по мысли нашего закона, их “участие в выгодах чужого имущества”. Но сферы их владения они не расширяют, не создают для них права на чужое имущество. Закон ограничивает собственника, но эти ограничения присущи самому его праву, а не вытекают из существования прав других лиц на его вещь. Это то, что теория называет законными ограничениями собственности в интересах соседей».<sup>12</sup> «Если частный владелец не выходит за пределы своей имущественной сферы и ограничивается лишь тем, что запрещает субъекту другой сферы оказывать воздействие на свою, то, конечно, в таком воспрещении нельзя усматривать право участия частного, потому что и участия здесь никакого нет, а можно видеть только проявление своего права собственности, ограждаемого против всех и каждого».<sup>13</sup> Напротив, если бы владельцу земель, лежащих в низовьях реки, было предоставлено право во имя своих хозяйственных выгод затоплять земли другого владельца, лежащие в верховьях реки, а также было бы позволено примыкать плотину к противоположному берегу, вне зависимости от согласия хозяина

<sup>11</sup> Синайский В. И. Русское гражданское право. Вып. 1. Общая часть. Вещное право. Авторское право. С. 150.

<sup>12</sup> Ельшевич В. Б. Право участия частного и его защита. СПб., 1914. С. 7.

<sup>13</sup> Гуляев А. М. Вопросы права // Журнал научной юриспруденции. Книга X (2). М., 1912. С. 3.

тех земель, — тогда и только тогда имело бы место право участия частного как сервитутное правомочие.<sup>14</sup>

Право участия частного могло быть отменено по воле лиц, в интересах которых оно устанавливалось, поскольку закон предусматривал только пределы прав собственников соседних имений, которые по своему соглашению могли установить больший простор и удобство во взаимоотношениях (см., в частности, ст. 446 Свода законов). По мнению некоторых авторов, в этом случае происходило прекращение права участия частного и возникновение на его месте сервитутного права, поскольку, например, отмена запрета на примыкание плотины к чужому берегу предоставляла право примкнуть плотину к берегу соседа, т. е. определенным образом использовать чужой земельный участок.<sup>15</sup>

Интересно также отметить, что среди прав участия частного в ст. 448–451 Свода законов предусматривалось право собственника имения, окруженного со всех сторон чужими землями, проходить и проезжать к нему, а также право проходить и проезжать к большим и малым рекам в случае отсутствия водопоя. По мнению В. Б. Ельшевича, это совсем иной институт, отличный от традиционных прав участия частного. «Здесь, при наличии определенных условий, лицу предоставляется право прохода по земле другого лица, право, носящее все признаки права на чужую вещь... Мы имеем перед собой то, что именуется сервитутом; и так как этот сервитут устанавливается по закону, принудительно, то сервитут принудительный, или легальный».<sup>16</sup> Анализируя положения ст. 448–451 Свода законов, А. В. Копылов также пишет о том, что указанные права участия частного следует рассматривать как особую разновидность *iura in re aliena* сервитутного типа — легальный сервитут, отличающийся от традиционного только основанием возникновения (в силу закона).<sup>17</sup>

Следует обратить внимание и на норму ст. 648 т. X Законов межевых, которая устанавливала, что если бы кроме размена земли между владельцами были заключены какие-либо другие сделки, например о праве водопоя, о прогоне скота и т. д., то их следовало бы принимать к неременному исполнению, лишь бы они не противоречили законам и не нарушали прав третьих лиц. Анализируя данную норму, цивилисты признавали, что возможно совершение сделок об установлении сервитутов по воле владельцев недвижимого имущества в любое время, а не только при размежевании имений. Более того, признавалось допустимым создание сервитутов не только в виде прав, указанных в ст. 648 т. X Законов межевых, но и иных

<sup>14</sup> Карцов А. С. К вопросу о правотворческой деятельности Правительствующего Сената: проблема «права участия частного» // Цивилистические исследования. Ежегодник гражданского права. Вып. третий / под ред. Б. Л. Хаскельберга, Д. О. Тузова. М., 2007. С. 160.

<sup>15</sup> Горонович И. Исследование о сервитутах. С. 71–74; Ельшевич В. Б. Право участия частного и его защита. С. 8, 14–15; Гуляев А. И. Вопросы права. С. 3–4; Копылов А. В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. М., 2000. С. 45.

<sup>16</sup> Ельшевич В. Б. Право участия частного и его защита. С. 8–9.

<sup>17</sup> Горонович И. Исследование о сервитутах. С. 65–71; Копылов А. В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. С. 46. — Подобный легальный сервитут возникал и при установлении права въезда священнослужителей и церковных причетников, состоящих при церкви на действительной службе, в леса, принадлежащие селениям этих приходов, исключая заповедные рощи, и притом только с целью пользования лесом для собственных нужд (не для продажи) (ст. 458 Свода законов).

прав, не предоставленных собственникам недвижимости в виде права участия частного или права участия общего, если это обосновано потребностями использования недвижимости в сельской местности и в городах.<sup>18</sup> Таким образом, были «возможны предиальные сервитуты, как результат в установленной форме совершаемых определений частной воли, а не как непосредственный результат определений закона».<sup>19</sup>

Что касается норм собственно о сервитутах в законодательстве дореволюционного периода, то некоторые цивилисты утверждают, что такового следует считать нормы о правах угодий: бобровых гонах (без полного истребления животных на данном пространстве), бортовых ухажьях (право ставить ульи в чужом лесу или устраивать их в дупле деревьев и добывать в них мед), сервитутах звериной, птичьей охоты и рыбной ловли, а также правах въезда в чужой лес.<sup>20</sup>

Отнесение права на въезд к числу реальных, а не личных сервитутов обосновывается тем, что первоначально данное право предоставлялось в пользу именина в соответствии с § 95 Инструкции межевым губернским канцеляриям и провинциальным конторам от 25 мая 1766 г. (далее — Межевая инструкция). Право въезда предоставляло субъекту право пользоваться частными и (или) казенными лесами в чужих именинах в случаях, когда данное право прежде было установлено и законно укреплено посредством писцовых книг, жалованных грамот, а также соглашений частных лиц. Право въезда в частные леса прекращалось вырубкой леса на предоставленном для въезда пространстве, право въезда в казенные леса — выделом участка в собственность въезжающего лица.<sup>21</sup>

Что касается бортовых ухажьев, бобровых гонов, звериных, рыбных и других промыслов, то ст. 6 гл. XXV Межевой инструкции предусматривала, что если за владельцами именин были записаны промыслы, то они сохранялись за теми помещиками, к именинам которых они были приурочены. В связи с этим ученые делали вывод о том, что промыслы так же, как и право въезда, предоставлялись не определенному лицу, а определенному именину.<sup>22</sup>

Однако не все цивилисты согласны с тем, что право угодий следует отнести к сервитутам. Так, В. И. Курдиновский утверждал, что права угодий всегда имели характер исключительно легальных ограничений права собственности и никогда не были сервитутами, поскольку исторически принадлежали не именину, а привилегированным лицам (в особенности рыбная ловля и бобровые гоны) и могли быть отчуждаемы независимо от

<sup>18</sup> Анненков К. Н. Система русского гражданского права. Права вещные. С. 400–401.

<sup>19</sup> Гуляев А. М. Вопросы права. С. 9.

<sup>20</sup> Анненков К. Н. Система русского гражданского права. Права вещные. С. 377; Горонович И. Исследование о сервитутах. С. 9; Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.). С. 174; Малахов А. Е. Законодательное закрепление лесных сервитутов в дореволюционном праве России // Юридическая наука и практика. Вестник Нижегородской академии МВД России. 2012. № 18. С. 194–198.

<sup>21</sup> Дурасов М. Право въезда в леса по частным сделкам // Вестник права. Журнал юридического общества при Императорском Санкт-Петербургском университете. СПб., 1900. № 7. С. 92; Горонович И. Исследование о сервитутах. С. 60–65; Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Первая часть: Вотчинные права. М., 2002. С. 530–534.

<sup>22</sup> См., напр.: Горонович И. Исследование о сервитутах. С. 60–65; Анненков К. Н. Система русского гражданского права. Права вещные. С. 387–403; Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Первая часть: Вотчинные права. С. 530–534.

имения лица, которому принадлежали.<sup>23</sup> А. А. Бринкман также категорично заявлял, что ни право участия общего, ни право участия частного, ни право угодий не могут рассматриваться в качестве сервитутов, поскольку у первого отсутствуют все признаки сервитутного права, из права участия частного подходит только право прохода и проезда из замкнутого чужим владением имения (прочие есть именем закона существующие ограничения права собственности), в праве угодий отсутствуют признаки вещности и вспомогательности.<sup>24</sup>

И все же в качестве сервитутов, существующих в дореволюционном отечественном законодательстве, большинство цивилистов рассматривали и рассматривают права угодий в чужом имуществе; сервитуты, возникающие в результате отмены отдельных прав участия частного по соглашению сторон; легальные сервитуты, установленные Сводом законов; повинности, устанавливаемые по соглашению сторон.

Законодательные предписания указанного времени однозначно не подтверждали данные выводы, поскольку были неудачно сгруппированы, а в понимании правовой природы сервитута отсутствовало единогласие.<sup>25</sup> Как указывает А. С. Карцов, посвященные сервитуту ст. 432–433 Свода законов, носившие общий характер, оказались соединенными в пределах одной рубрики со статьями, имевшими специальный характер и вмещавшими в себя, как правило, казуистику. «Специальные статьи как бы раскрывали содержание общих положений, представляя из себя затейливое сочетание ситуаций, являющихся по преимуществу не сервитутами, а простым (легальным) ограничением собственника в распоряжении имуществом в целях ограждения интересов другого собственника (обычно речь шла о соседях)».<sup>26</sup>

Рассуждая о правах участия, В. Б. Ельшевич писал, что у данных прав существует только один момент, общий им всем: все они одинаково налагают ограничения на собственника земельного участка. В остальных пунктах эти институты между собой существенно расходятся.<sup>27</sup> По словам А. М. Гуляева, «если ст. 442–451 и носят общее заглавие “Право участия частного”, то здесь, в сущности, указывается только материал, который, при известных комбинациях, может дать содержание отдельным видам прав участия частного».<sup>28</sup>

Не было единства в понимании правовой природы прав участия, прав угодий, а также в их соотношении с сервитутными правами и в решениях Правительствующего Сената. «Сущность «права участия частного» остается и до сего времени не выясненной, и под этим правом Правительствующий Сенат понимает то сервитутное правомочие, то, наоборот, устранение сего правомочия».<sup>29</sup>

<sup>23</sup> Курдиновский В. И. К учению о легальных сервитутах права собственности на недвижимость в России. Одесса, 1899. С. 257–276.

<sup>24</sup> Бринкман А. А. К вопросу о ликвидации сервитутных отношений // Вестник права. 1906. №1. С. 356.

<sup>25</sup> Петровская Т. С. Правовая природа земельного сервитута // Общественные науки. 2008. № 3. С. 102–105; Васильковский Е. В. Учебник гражданского права. С. 167–171; Живов А. А. О соседском праве и предельных сервитутах // Актуальные вопросы истории и теории государства и права. 2012. № 2. С. 21–23.

<sup>26</sup> Карцов А. С. К вопросу о правотворческой деятельности Правительствующего Сената: проблема «права участия частного». С. 159.

<sup>27</sup> Ельшевич В. Б. Право участия частного и его защита. С. 8–9.

<sup>28</sup> Гуляев А. М. Вопросы права. С. 9.

<sup>29</sup> Там же. С. 50.



Такое положение дел неизбежно порождало потребность в совершенствовании сервитутного права. Стремление законодателя реформировать сервитутные отношения проявлялось при всех попытках кодификации гражданского права Российской империи. Так, М. М. Сперанский в 1810 г. предложил сформулировать в Проекте особые правила о сервитутах, однако указанные правила были расценены как касающиеся отвлеченных начал права, затрагивающие только формальные аспекты сервитутных отношений, и не были удостоены Высочайшего утверждения Государственным Советом.<sup>30</sup>

Позднее более полное регламентирование сервитутных отношений было представлено в Проекте 1910 г. Высочайше учрежденной Редакционной комиссии по составлению Гражданского уложения Российской империи (далее — Проект),<sup>31</sup> о котором и пойдет речь.

Проект рассматривал право собственности как право полного и исключительного господства лица над имуществом, *насколько это право не ограничено законом и правами других лиц* (ст. 755 Проекта). Что касается первых ограничений, то Проект определял их как «ограничения права собственности на пользу общую» и «ограничения права собственности на пользу соседей», которые были призваны отразить суть указанных прав как границ (пределов) права собственности, не предоставляющих никаких самостоятельных прав в чужом имуществе. В качестве вторых Проект определял «вотчинные права в чужом имуществе».

В связи с этим в разделе II Проекта «Право собственности» были выделены главы, посвященные ограничениям права собственности (ст. 777–815), а в разделе IV Проекта «Вотчинные права в чужом имуществе» закреплялись самостоятельные положения о сервитутах (ст. 994–1028). Тем самым разработчики Проекта стремились нивелировать смешение норм о законно установленных ограничениях права собственности и о сервитутах, которое имело место в Своде законов.

Проектом предусматривались основные ограничения права собственности на пользу общую: право доступа в чужое имение любому лицу, чья вещь попала в пределы имения; запрет собственнику имения, через которое пролегает дорога общего пользования, предпринимать действия, направленные на затруднение свободного пользования ею; запрет прибрежному собственнику загрязнять реки и озера, а также на реках, озерах и каналах, признаваемых водными путями общего пользования, предпринимать действия, направленные на затруднение судоходства или сплава леса и дров, и т. д.

Признавая, что ограничения права собственности на пользу общую являются институтами публичного права, Проект предусматривал только общие указания в данной области, предполагая, что частные положения должны быть сформулированы в специальных правовых актах.

В отношении ограничений права собственности на пользу соседей предусматривались основные их виды: ограничения собственников соседних выше- и нижележащих имений, касающиеся стока воды; право требовать от соседа отвода земли под дорогу, необходимую для доступа к имению и хозяйственного им пользования; правила, предусматривающие в определенных случаях право проводить через чужое имение воду

<sup>30</sup> Гороневич И. Исследование о сервитутах. С. 4–5.

<sup>31</sup> *Гражданское уложение*. Кн. 3: Вотчинное право: проект Высочайше учрежденной Редакционной комиссии по составлению Гражданского уложения (с объяснениями, извлеченными из трудов Редакционной комиссии) / под ред. И. М. Тютрюмова. М., 2008.

посредством каналов и труб и отводить воду из своего имения через чужое имение в реку или иное водоместилище; запрет возводить здание таким образом, чтобы какая-либо его часть выдавалась в пространстве над землей соседа, или делать скат крыши, направлять водосточные трубы, сметать сор и спускать грязную воду на землю или строение соседа; ограниченное право на свет и вид; правила о деревьях и плодах, растущих на границе двух имений, и т. д.

Излагая нормы о сервитутах как о самостоятельных вотчинных правах, Проект сначала предусматривал общие положения (ст. 994–1004 Проекта), определяющие существо и юридическую природу данного института, затем положения о поземельных сервитутах (ст. 1005–1018 Проекта) и положения о личных сервитутах (ст. 1019–1028 Проекта).

В ст. 994 Проекта было впервые сформулировано определение сервитута (права участия частного и права угодий) как такого права в чужом имении, которое налагало на собственника этого имения обязанность что-либо терпеть или что-либо не делать.

Из указанного определения можно заключить, что Проектом сервитут был отнесен к категории вещных прав на чужое имущество, он не мог приобретаться по частям и устанавливаться в своей собственной вещи. Кроме того, сохранилось деление сервитутов на отрицательные и положительные, а термин «право участия частного» обрел свое истинное значение — теперь он использовался в смысле права на чужую вещь, а не в смысле ограничения права собственности.<sup>32</sup>

Что касается отдельных разновидностей сервитутов, то к реальным (поземельным) сервитутам, согласно, в частности, ст. 1005 и 1006 Проекта, относились: право прохода и проезда, право пользоваться водой, проводить или спускать воду, право примкнуть плотину к чужому берегу, право выпаса и прогона скота, право водопоя и тому подобные права, состоящие в пользовании собственника одного имения некоторыми выгодами в другом имении; сервитуты, возникающие вследствие отречения собственника в пользу соседнего имения от тех ограничений права собственности, которые закон устанавливал на пользу соседей (право делать скат кровли на чужой двор, право иметь окна на чужой двор (право на свет и на вид), право устраивать в здании балконы и выступы на имение соседа и т. д.).

В связи с этим неизбежно возникает вопрос о соотношении норм ст. 1005 и 1006 Проекта с положениями об ограничениях права собственности на пользу соседей, ведь в ст. 787–815 Проекта также содержались нормы, предоставляющие право прохода и проезда, право примкнуть сооружение к противоположному берегу и т. д.

Следуя логике Проекта, ст. 787–815 Проекта содержали те точно указанные случаи, когда при наличии строго определенных условий возникало ограничение права собственности соседа в силу закона. Вероятно, такое ограничение возникало для устранения критического положения, в которое ставился один из собственников имений, когда без этого ограничения права собственности соседа собственник или совсем не мог удовлетворить свои потребности, или удовлетворение этих потребностей было бы чрезвычайно затруднительно. Фактически в данных статьях перечислялись случаи, когда закон предоставлял права в чужом имуществе помимо соглашения сторон, именуя их ограничениями права собственности.<sup>33</sup>

<sup>32</sup> Там же. С. 440–445.

<sup>33</sup> Там же. С. 85–88.

Во всех остальных случаях права в чужом имуществе в соответствии с главой V раздела IV Проекта могли возникнуть только в качестве сервитутов.

Например, ст. 795 Проекта предоставляла право провести воду через участок соседа, однако такое право могло возникнуть только при наличии установленных условий. Во-первых, вода должна была быть необходима для имения, в которое ее проводили, для потребностей домашнего хозяйства, сельского хозяйства или промышленности; во-вторых, вода должна была быть проведена через специально оборудованные каналы и трубы; в-третьих, собственнику уплачивалось соответствующее вознаграждение. Что касается ст. 1005 Проекта, то она предусматривала только общее правило о том, что посредством сервитута у лица может возникнуть право проводить воду или спускать ее.

Соответственно, во всех случаях, не подпадающих под условия ст. 795 Проекта, установление водопровода через чужой земельный участок могло быть осуществлено путем заключения соглашения о сервитуте. При этом законное право проводить воду определялось в точности ст. 795 Проекта, тогда как объем сервитутного права мог быть определен в каждом отдельном случае на основании взаимного соглашения сторон. Таким образом, законное ограничение права собственности, предоставляющее возможность проводить воду (ст. 795), отличалось от сервитута, предоставляющего аналогичное право (ст. 1005), тем, что первое рассматривалось как осуществление права собственности, ограниченного законом в интересах соседа, тогда как второе являлось ограничением прав на одно имение в пользу другого путем заключения добровольного соглашения.<sup>34</sup>

В отношении сервитутов, предусмотренных ст. 1006 Проекта, следует заметить, что ст. 787–815 Проекта устанавливали границы (пределы) права собственности в виде запрета совершать определенные действия. Такие запреты были обязательны до тех пор, пока соседние собственники не придут к взаимному соглашению об отказе одного из них в пользу другого от подобного ограничения. При таком отказе для соседа, в пользу которого сделан отказ, возникал сервитут в смысле ст. 1006 Проекта.<sup>35</sup>

Так, ст. 813 и 814 Проекта предусматривали ограничения права собственности на свет и вид в интересах соседа посредством предоставления права делать просветы и окна только определенного размера, на определенной высоте и определенном расстоянии от смежного участка. В случае отречения собственника имения в пользу соседнего имения от этих ограничений права собственности возникал сервитут, предусмотренный ст. 1006 и конкретизированный ст. 1011 и 1012 Проекта (право делать просветы и окна по своему усмотрению, без указанных ограничений с предоставлением сервитуарию света и вида).

Еще одним видом поземельных сервитутов, предусматриваемых Проектом, было право въезда в лес. Согласно ст. 1018 Проекта установление права въезда в лес на будущее время воспрещалось, данному праву подлежали частные и казенные леса, где право было прежде создано и законно укреплено, а впоследствии не прекращено выделами и иным образом. Кроме того, собственник был наделен правом требовать прекращения существующего въезда в лес посредством выкупа или предоставления взамен права въезда части леса в собственность лицу, имеющему это право.

<sup>34</sup> Там же. С. 100–103.

<sup>35</sup> Там же. С. 117–118, 458–459; Васильковский Е. В. Учебник гражданского права. С. 84.

Право охоты и право рыбной ловли в чужом имении, если они установлены в пользу определенного лица, признавались личными сервитутами в соответствии со ст. 1027 и 1028 Проекта.

На основании изложенного можно заключить, что Проект сделал шаг вперед в направлении развития сервитутного права: было введено последовательное использование термина «сервитут», сформулированы общие положения о вотчинных правах в целом и о сервитутах в частности, сделана попытка устранить путаницу в терминологии при определении сервитутных правоотношений, которая была присуща действующему законодательству, поскольку границы (пределы) права собственности обозначены ограничениями в публичных интересах или в интересах соседей, а права в чужой вещи — сервитутами (включающими *термины* «право участия частного» и «право угодий»).

Однако Проект не устранил недостаток, который существовал в Своде законов: тождественные отношения, имеющие в виду частный интерес, которые могли прекращаться, в том числе по соглашению сторон, и защита которых осуществлялась в судебном порядке, в зависимости от основания их возникновения (норма закона или волеизъявление лиц) определялись в качестве границ права собственности или сервитутов.

По мнению дореволюционных цивилистов, родство норм соседского права и норм о сервитутах — чисто внешнее, не затрагивающее существо ограничений права собственности как легальных ограничений в интересах соседей.<sup>36</sup> Между тем настоящее исследование показало, что последнее утверждение не является однозначным и некоторые нормы, посвященные правам участия (а в соответствии с Проектом — соседским правам), регулировали отношения, по существу аналогичные отношениям, регулируемым нормами сервитутного права.<sup>37</sup> И, наоборот, «в рамках одной и той же рубрики к рецепируемым общим нормам, в которых фактически речь шла об институте сервитута, присоединялись казуистические нормы прежних законов, трактующие порой об отношениях, не являющихся сервитутными».<sup>38</sup>

Таким образом, следует сделать ключевой вывод о значимости строгой дифференциации ограничений (обременений) права собственности и границ (пределов) права собственности, к сожалению, отсутствовавшей в дореволюционном отечественном законодательстве и судебной практике.

Ограниченность пользования, присущая сервитуту, состоит в том, что право сервитуария не препятствует собственнику владеть и пользоваться своей вещью, а стесняет его в осуществлении правомочия пользования. Предполагается разграничение полномочий по пользованию между сервитуарием и сервитутодателем, при котором сервитуарий самостоятельно и в своем интересе осуществляет эксплуатацию чужого имущества в определенных границах, а сервитутодатель воздерживается от совершения каких-либо действий в этих же границах.<sup>39</sup> Сервитут следует рассматривать

---

<sup>36</sup> Курдиновский В. И. К учению о легальных сервитутах права собственности на недвижимость в России. С. 13.

<sup>37</sup> Например, право прохода, проезда, предоставленное соседу в установленных законом случаях, и право прохода, проезда, предоставленное по соглашению сторон, одинаково, по сути, порождало право управомоченного лица пользоваться чужим земельным участком в установленных пределах.

<sup>38</sup> Карцов А. С. К вопросу о правотворческой деятельности Правительствующего Сената: проблема «права участия частного». С. 152.

<sup>39</sup> Ю. С. Гамбаров указывал, что относительно управомоченного сервитутом собственник стеснен в пользовании, составляющем предмет сервитута, лишь настолько,

одновременно как вещное право и как ограничение (обременение) права собственности, поскольку сервитутодатель, наделивший другое лицо правомочиями, образующими содержание абсолютного права этого другого лица, в дальнейшем на период действия сервитутного права ограничен в осуществлении принадлежащих ему как собственнику аналогичных правомочий. По мнению А. О. Рыбалова, при установлении сервитута происходит делегирование правомочий собственника управомоченному лицу, при котором «ограничение как бы компенсируется возникновением ограниченного вещного права на стороне другого лица».<sup>40</sup> Однако представление о том, что при установлении сервитута часть правомочий собственника «выделяется» из принадлежащего ему права собственности и «делегировается» сервитутарию, является скорее переживанием концепции «разделенной собственности», латентно присутствующей в мышлении некоторых современных российских цивилистов именно благодаря влиянию дореволюционной традиции.<sup>41</sup> Между тем, с точки зрения господствующей в современной доктрине «унитарной» концепции права собственности как нераздельной совокупности всех правомочий собственника, сервитутарию не «делегироваться» выделенные из права собственности правомочия, а он наделяется правомочиями, аналогичными имеющимся у собственника (в числе прочих) правомочиям. При коллизии равновеликих по содержанию правомочий собственника и сервитутария собственник обязан воздержаться от осуществления своего права постольку, поскольку такое осуществление будет препятствовать реализации сервитута.<sup>42</sup>

В свою очередь такие институты, как право участия общего, право участия частного, предусмотренные Сводом законов, а также ограничения права собственности на пользу общую и на пользу соседей, предусмотренные Проектом, следует определить как границы (пределы) права собственности, которые не предоставляли вещных прав третьим лицам.

Границы (пределы) права собственности устанавливаются помимо воли собственников в силу закона на пользу всех и каждого (общества в целом) или на пользу определенной категории лиц (соседей) и не предоставляют самостоятельного права в чужой вещи. Границы (пределы) права собственности — неизменный внешний предел права, в рамках которого данное право может быть ограничено (обременено).<sup>43</sup>

---

насколько его пользование вредит пользованию первого (см.: *Гамбаров Ю. С.* Вещное право. СПб., 1913. С. 333, 339).

<sup>40</sup> *Рыбалов А. О.* Проблема классификации гражданских правоотношений. Дис. ... к. ю. н. СПб., 2007. С. 177.

<sup>41</sup> Подробнее см.: *Rudokvas A.* The Impact of Austrian Civil Code (ABGB) of 1811 on the Concept of Ownership in Russia / 200 Jahre ABGB — Ausstrahlungen. Die Bedeutung der Kodifikation für andere Staaten und andere Rechtskulturen. Hrg. von M. Geistlinger, F. Harrer, R. Mosler, J. M. Rainer. Manzsche Verlags- und Universitätsbuch-handlung. Wien, 2011. S. 239–250.

<sup>42</sup> Подробнее см.: *Рудоквас А. Д.* Частные сервитуты в гражданском праве России. С. 187.

<sup>43</sup> *Новицкий И. Б.* Право соседства // *Право и жизнь.* 1924. № 5–6. С. 7; *Косарев И. Э.* Право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом (Сервитуты). С. 99–109; *Аккуратов И. Ю., Коршунов Н. М., Хорев А. А.* К вопросу об ограничениях и обременениях права собственности // *Государство и право.* 2000. № 10. С. 68–72; *Ким Д. Ч.* Особенности ограниченных вещных прав // *Законодательство и юридическая наука.* 2009. № 7. С. 8–15; *Метельская В. В.* Проблемы правового регулирования сервитутов // *Арбитражная практика.* 2009. № 2. С. 18–27.

Разделение ограничений (обременений) права собственности и границ (пределов) права собственности основывается также на том, что ограничения (обременения), по общему правилу, устанавливаются для устранения недостатков в пользовании господствующим имуществом, тогда как границы (пределы) права собственности не зависят от индивидуальных особенностей вещи и возникают на основании закона в интересах неограниченного круга лиц или лиц, поставленных в определенное положение. Иными словами, границы (пределы) существуют до тех пор, пока не будут отменены в установленном законом порядке, а не до исчезновения потребности в них.

Между тем недостатки Свода законов и Проекта не позволяли однозначно прийти к данным выводам, что повлекло за собой отсутствие единогласия в понимании правовой природы сервитута и практическим трудностям при отграничении сервитута как ограничения (обременения) права собственности от границ (пределов) права собственности. Некоторые ученые небезосновательно полагают, что причины указанных недостатков, повлекшие противоречивость судебной практики и широкие цивилистические дискуссии, кроются в незаконченности, половинчатости и закамуфлированности законодательной рецепции института сервитутов, которая имела место в дореволюционной России.<sup>44</sup> Представляется, что эти замечания во многом остаются актуальными и для современного состояния сервитутного права в России.

---

<sup>44</sup> См., напр.: *Карцов А. С.* К вопросу о правотворческой деятельности Правительствующего Сената: проблема «права участия частного». С. 147–172; *Малахов А. Е.* Законодательное закрепление лесных сервитутов в дореволюционном праве России. С. 194–198.