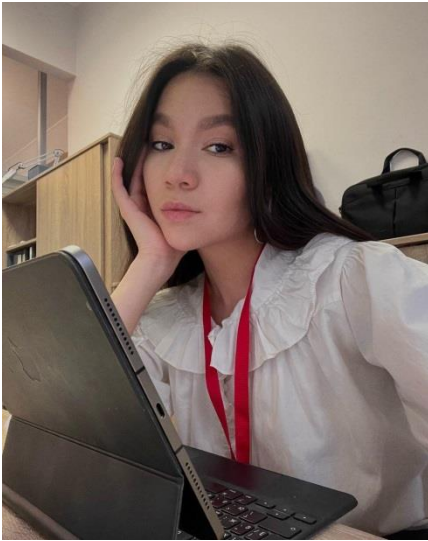




УДК 347.05



Сайтбатарлова Дина Маратовна
Московский государственный юридический
университет имени О.Е. Кутафина
Международно-правовой институт
Россия, Москва
saitbatalovad@mail.ru
Saitbatalova Dina
Kutafin Moscow State Law University
Department of International Law of Faculty of Law
Russia, Moscow

ЗЕМЕЛЬНЫЙ СЕРВИТУТ В РИМСКОМ, РОССИЙСКОМ ДОРЕВОЛЮЦИОННОМ И СОВЕТСКОМ ПЕРИОДАХ

Аннотация: статья посвящена анализу гражданско-правового положения сервитута в римском, российском дореволюционном и советском периодах. Автор рассматривается становление сервитута в римском праве; разработка древнеримскими правоведами базовых положений института, а также их трансформация в российском законодательстве различных периодов. В статье даётся ответ на вопрос о возможности установления тождества между отечественным «правом участия частного» и институтом сервитута. Актуальность статьи связана с тем, что обращение к истории становления данного института позволяет ответить на дискуссионные вопросы, связанные с правовой природой сервитутов, их ролью в современном российском законодательстве.

Ключевые слова: сервитут, ограниченные вещные права, право участия частного, право угодий, институт временного пользования.



LAND EASEMENT IN THE ROMAN, RUSSIAN PRE-REVOLUTIONARY AND SOVIET PERIODS

Annotation: The article is focused on the analysis of the civil and legal status of easement in the Roman, Russian pre-revolutionary and Soviet periods. The author considers the formation of easement in Roman law; the development by ancient Roman jurists of the basic provisions of the institute, as well as their transformation into Russian legislation of different periods. The article provides an answer to the possibility to establish the identity between the domestic "private participation law" and the institute of easement. The article is relevant due to the fact that reference to the history of the formation of this institution allows to answer the controversial questions related to the legal nature of easements and their role in modern Russian legislation.

Key words: easement, limited proprietary rights, private right of private participation, right of land, institution of temporary possession.

В цивилистической науке институт сервитутного права имеет многовековую историю развития. Рассмотреть его трансформацию целесообразно в рамках следующих исторических периодов: древнеримского, российского дореволюционного и советского. Историю становления и развития данного правового института в период Древнего Рима разумно начать с упоминания об известных юристах: Ульпиане, Павле, Гае, Папиниане - именно в их сочинениях раскрываются фундаментальные положения о сервитутах.

Сервитутное право исторически являлось одной из категорий *iura in re aliena*. Становление данного правового института было обусловлено трансформацией общественно-экономических отношений, вследствие которой произошёл переход от коллективной к частной собственности на землю. Если ранее, в условиях господства общественной собственности, в случае, когда тот или иной земельный участок не обладал всеми необходимыми ресурсами для нормального существования, субъект мог рассчитывать на помощь со стороны



общины, то с возникновением права частной земельной собственности, собственник участка уже не был обязан помогать соседу, не имеющему на своей земле необходимых свойств. В связи с этим появилась потребность в закреплении за собственником одного земельного участка права пользования чужой землей, принадлежащей соседу. Таким образом, сервитут (от лат. *servitus* - «рабство, служение вещи») можно определить, как вещное право пользования чужой вещью в том или ином отношении, призванное сгладить неудобства и затруднения (при существовании права частной собственности).

Рассмотрим особенности римского сервитута: 1) он не мог обязывать к положительным действиям [1, с. 307]. Данная характеристика получила закрепление в афоризме: *servitus in faciendo consistere non potest*; 2) «никому не служит собственная вещь» – данное положение означает, что не может быть сервитута на свою вещь. Древнеримский юрист первой половины III века - Павел в 21-й книге «Комментариев к преторскому эдикту» отмечал, что никто не может установить сервитут на свое собственное здание; 3) сервитут «следует за землей», так несмотря на смену собственника участка сервитут сохранялся; 4) при установлении сервитута действовали принцип неотчуждаемости и неделимости; 5) установление на вещь сервитутного права не означало категоричного отстранения собственника от пользования, однако когда одновременное пользование объектом сервитутного права и сервитутодателем, и сервитуарием было невозможно, преимущественное право пользования принадлежало последнему; 6) сервитут в работах римского юриста Гая (Институции Гая 11.12—14) был отнесён к категории *res incorporalis*; 7) сервитуты были бессрочными и безвозмездными, в отличие от эmfитевзиса и суперфиция (исключение предусматривалось для сервитутов, установленных в целях прохода к местам захоронения) [2].

Обратимся к анализу земельного (предиального) сервитута, который, стоит заметить, был первичен по отношению к категории *servitutes personarum*. Итак, как особое *ius in aliena* земельный сервитут: 1) предполагал наличие



неразрывной связи с господствующим участком, ввиду этого, мы понимаем, что было необходимо обязательное существование двух отдельных земельных участков - *predium dominans* и *predio utilis*; 2) *predio utilis* должен был быть соседним по отношению к господствующему (для более позднего права было достаточно, чтобы один участок использовался в интересах другого); 3) земельный сервитут – это право господствующего земельного участка, а не конкретного лица (в Дигестах Юстиниана встречается следующая формулировка: «право пользования водой есть право не человека, а имения»); 4) у земельных участков должны быть разные собственники. Древнеримские земельные сервитуты классифицировались на *iura praediorum rusticorum* и *iura praediorum urbanorum*: сельские устанавливались в интересах сельскохозяйственных участков, среди них выделяют: дорожные (право на проход пешком, проезд на телеге с поклажей и др); водные (право проведения воды через участок соседа); пастбищные. Городские сервитуты устанавливались в пользу застроенных участков - право сделать себе крышу или навес, проникая ими в чужое воздушное пространство; право опирать на чужую стену балки [3, с. 207]. Важно понимать, что данное разграничение сервитутов определялось хозяйственным назначением господствующего участка и не зависело от местности, где они находились. Существовало также деление на положительные и отрицательные сервитуты: первые предусматривали возможность сервитуария совершать определенные действия в отношении служащего участка, а вторые содержали в себе запрет на совершение тех или иных действий сервитуодателем. Таким образом, в Древнем Риме были заложены основные характеристики и положения регулирующие сервитутное право. В дальнейшем, модель земельного сервитута была рецепирована многими государствами в своей правовой системе. В частности, определенные ее положения применялись и в дореволюционной России.



Рассмотрение истории возникновения земельных сервитутов в дореволюционной России стоит начать с упоминания об «угодьях» и институте права участия частного в чужом имуществе. Под термином «угодья», возникшим еще во времена древней Руси, понимались права на чужие вещи, аналогичные древнеримским сервитутам. Угодья представляли собой непахотную часть имения (леса, луга) принадлежавшую лицу в ограниченном виде – право собственника могло быть ограничено в пользу третьих лиц, например, в охотничьих целях. Институт права участия частного получил закрепление в Соборном Уложении 1649 г, так в главе 10 представлены следующие положения: необходимо было «плотины не делати, и мельницы не строити» в том случае, если это приводило к затоплению пашень и сенных покосов других землевладельцев (ст. 238); нельзя было «у себя на дворе ставити хоромы блиско межи соседа своего» (ст. 277), (и пр. ст. 276, 278). Рассмотрев первоисточник, мы видим сходства между римским отрицательным сервитутом и правом участия частного. Однако можем ли мы ставить знак равенства между данными правовыми институтами? В российской цивилистике того времени сложилось несколько подходов к пониманию данной проблемы: одни авторы (Н.Л. Дювернуа) считали, что права участия частного – это сервитуты, другие же придерживались позиции о том, что это законное ограничение права собственности в интересах соседей (В.И. Синайский, Д.И. Мейер и др.). Так, В.Г. Шершеневич отмечает, что право участия частного не является равнозначным по отношению к сервитуту и применяется к совершенно другому роду отношений, так как не даёт соседям никаких самостоятельных прав на чужую вещь, лишь стесняет собственника участка в осуществлении его прав [4, с. 292]. Таким образом, для обозначения прав на чужую вещь русское законодательство использовало исторически сложившиеся термины «угодья» и «право участия частного», которые, однако не представляли собой классического римского сервитута.



Само же слово «сервитут» впервые было применено в законодательстве Западных присоединённых окраин, а затем в 1866 г. Положением о нотариальной части (ст. 159) оно было введено в общерусское законодательство [5, с. 200]. В дальнейшем, наблюдается стремление к упорядочению сервитутного права, что проявляется в деятельности Особой комиссии по разработке проекта «Вотчинного устава» 1866 г. В нем под названием «сервитутов» были объединены права угодий и права участия частного - это позволило устранить несогласованность, существовавшую в Своде законов Российской империи [6, с. 59-61]. Все же стоит заметить, что в рассматриваемый период отсутствовало масштабное развитие данного правового института (так, например, установленный Сводом законов перечень земельных сервитутов был заметно уже древнеримского). Причиной тому были: твердость общинных начал в землепользовании, преобладание крупных самодостаточных землевладений и в целом иной характер быта. Тем не менее, правовой институт получил значительное развитие в праве присоединённых территорий - Царства Польского, Прибалтийских губерний. Здесь производилась более активная рецепция римского права и в связи с этим более подробная, в сравнении с общероссийским законодательством, регламентация сервитутного права. В начале XX века, мы также видим попытки по реформированию законодательства в области сервитутного права - проект «Гражданского уложения» 1905 г.

В советский период была ликвидирована частная собственность - с ее уничтожением отпала необходимость в регламентации правоотношений, связанных с земельным сервитутом [7, с. 18]. Заметим, что понятие сервитута, как права ограниченного пользования чужим земельным участком, в земельном праве советского периода отсутствовало – реальные отношения в этой сфере регламентировались с помощью института постоянного или временного пользования. Несмотря на положения Земельного кодекса РСФСР 1922 г., в которых присутствует запрет на совершение разного рода действий,



нарушающих интересы соседних землепользователей, что по сути является некоторым прообразом отрицательного сервитута, а также нормы законодательства последних годов существования СССР, регулирующие ограничения прав собственника в пользу других лиц - мы не можем говорить о существовании земельного сервитута в его классическом понимании [8]. В полном объеме данный институт был возрожден с принятием нового Гражданского кодекса Российской Федерации в 1994 году.

Таким образом, в советской цивилистической науке земельному сервитуту уделялось мало внимания, он рассматривался в исследованиях, затрагивающих преимущественно римское право, историю государства и права. Именно поэтому анализ и учёт достижений дореволюционной цивилистики, зарубежного права XX века, затрагивающих проблему сервитутов, в современном российском праве представляет собой особую научную значимость.

Список литературы:

1. Перетерский И.С. Дигесты Юстиниана : избранные фрагменты в переводе и с примечаниями / И. С. Перетерский, Е.А. Скрипилева. - М. : Наука, 1984. 456 с.
2. Кофанов Л.Л. Дигесты Юстиниана. Перевод с латинского / Л.Л. Кофанов. – Т.2 ., изд. 2-е, перераб. и доп. - М.: Статут, 2008. 622 с.
3. Римское частное право: учеб. для студентов юрид фак и вузов / И. Б. Новицкий, И. С. Перетерский. – М. : Юристъ, 2004. 314 с.
4. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права: монография / Г.Ф. Шершеневич. Т. 1. - М.: Статут, 2021. 896 с.
5. Официальный сайт Национальной электронной библиотеки. Сборник новых судебных законов и распоряжений по отправлению правосудия на 1866 годъ.



URL:https://viewer.rusneb.ru/ru/000199_000009_003543847?page=200&rotate=0&theme=white (Дата обращения 30.09.2022 г.)

6. Официальный сайт Библиотеки русского географического общества. Проект Вотчинного устава съ объяснительною къ нему запискою. URL: <https://elib.rgo.ru/safeview/123456789/227760/1/NTQ3NF9Qcm9la3QgVm90Y2hpbm5vZ28gdXN0YXZhIHMgb2IneWFzbnl0ZWwnbnm9pIGsgbmVtdS5wZGY=> (Дата обращения 29.09.2022 г.)

7. Валк С.Н. Декреты советской власти 25 октября 1917 г. - 16 марта 1918 г.: монография. В. 2 т. / С.Н. Валк, Г.Д. Обичкин. Т.1. - М.: Гос. изд-во полит.литературы, 1957. 650 с.

8. Земельный кодекс РСФСР [утв. ВС РСФСР: от 25 апреля 1991 года № 1103-1] // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1991. - №22. – Ст. 768.