

---

## ИНСТИТУТ ОГРАНИЧЕННЫХ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ И ДОКТРИНЕ В ДОРЕВОЛЮЦИОННОЙ И СОВЕТСКОЙ РОССИИ

П.А. Бышков

Кафедра земельного и экологического права  
Российский университет дружбы народов  
ул. Миклухо-Махляя, 6, Москва, Россия, 117198

В статье рассматривается генезис ограниченных вещных прав на земельные участки. Дается анализ отдельных видов ограниченных вещных прав на земельные участки в законодательстве и доктрине Российской империи и СССР.

**Ключевые слова:** вещное право, ограниченные вещные права, сервитут, эмпфитевзис, суперфиций, чиншевое право, право застройки.

Права на чужие вещи, впервые появившиеся в римском праве, существовали и в российском правовом порядке.

Первоначально появились сервитуты. Сервитут — это вещное право пользования чужим имуществом в определенном отношении, не обязывающее собственника к положительным действиям [4. С. 216]. Сервитутное право характеризовалось несколькими признаками.

Во-первых, это право имело вещный, а не обязательственный характер. Во-вторых, это вещное право не на свою, а на чужую вещь (*ius in re aliena*). Следовательно, не может быть сервитута в отношении своей вещи у собственника, так как принадлежащее ему право по своему объему шире сервитутного. В-третьих, субъект сервитутного права в любом случае имел меньший объем правомочий по использованию чужого имущества по сравнению с его собственником, принадлежащее сервитутарию право пользования являлось частичным, ограниченным определенной стороной чужой вещи. Например, право въезда в лес означало для его субъекта возможность вырубить лес на соседнем участке только для заготовки дров или строительства, но не для продажи третьим лицам. В-четвертых, сервитуты устанавливались в интересах определенных лиц.

Таким образом, российская цивилистика реципировала римскую классификацию сервитутов на *servitutes personarum* и *servitutes praediorum*.

Обратимся к видам сервитутов, устанавливаемых Сводом законов гражданских, являющихся частью свода законов Российской империи [5]. Перечень установленных прежде всего в своде законов гражданских предельных сервитутов был гораздо шире римских форм сервитутных отношений, включая в себя следующие права такого рода:

1) право въезда в лес (ст. 453 свода, ст. 673 устава лесного), состоявшее в пользовании строевым и дровяным лесом на чужом земельном участке. Этот

сервитут являлся бессрочным, а право пользования сервитуария ограничивалось только рубкой леса на домашние нужды (для строительства или отопления), поэтому он не имел права торговать добытой древесиной или использовать ее для иного промысла или производства.

Особенность этого сервитута состояла в возможности его прекращения в одностороннем порядке, когда собственник служащего имения выделял часть лесного участка в собственность лицу, имеющему право въезда (п. 2 ст. 459 Свода);

2) право на бортовые «ухожья», т.е. право ставить ульи в чужом лесу, устраивать их в дупле деревьев и добывать из них мед (ст. 463 Свода). Этот сервитут соединялся с правом прохода и проезда для ухода за пчелами и сбора меда. Сервитуарий приобретал право собственности не только на мед, но и на сам пчелиный рой. Право пчеловодства на чужой земле обычно предоставлялось собственнику имения, лишенного леса;

3) право на бобровые гоны, предусмотренное в ст. 463 Свода, заключалось в праве заниматься бобровым промыслом на чужом участке, но без полного истребления животных;

4) сервитут звериной, птичьей охоты или рыбной ловли (ст. 463 Свода) давал право заниматься такого рода деятельностью на соседской земле. Его особенность заключалась в том, что этот сервитут обычно устанавливался не в пользу единоличного собственника соседнего имения, а в пользу всех жителей ближайшего селения;

5) право примкнуть плотину к чужому берегу (п. 2 ст. 442 Свода), состоявшее в праве собственника одного берега примыкать построенную на своем участке плотину к противоположному берегу, находящемуся в собственности другого лица. Соглашение об установлении такого сервитута требовало обязательной крепостной формы, в противном случае сервитут прекращался сменой любого из собственников берегов (как в порядке наследования, так и по иным основаниям). Для поддержания плотины в надлежащем состоянии сервитуарий имел право прохода на чужой берег;

6) оконный сервитут — право лица, строящего дом на границе своего участка, выводить окна во двор соседа. Этот сервитут возникал по соглашению сторон, заключенному крепостным порядком (ст. 446 Свода);

7) пастбищный (крестьянский) сервитут (ст. 97 и 141 Особого приложения к кн. IV т. IX Свода законов Российской империи), заключавшийся в праве крестьян юго-западного и северо-западного краев империи пасти скот на земле помещика во время нахождения полей под парами, а также право сенокоса в лесу и на лугах помещика, право водопоя и ловли рыбы в водах помещика.

Российскому гражданскому законодательству были известны два случая установления сервитутов на основе прямого указания закона, т.е. легальным порядком. К такого рода легальным *iura in re* относились:

– право собственника имения, окруженного со всех сторон чужой земельной недвижимостью, проходить или проезжать через нее к своему участку,

т.е. дорожный сервитут, упомянутый в ст. 448–451 Свода законов гражданских как одно из прав участия частного;

– право въезда священнослужителей и причетников в леса, принадлежащие селениям их приходов, с целью использования леса для собственных нужд, но не на продажу (ст. 458 Свода законов гражданских, ст. 764 Устава лесного).

Прекращение сервитутов, с одной стороны, происходило по общим основаниям, действующим и в отношении всех других вещных прав, а с другой — особенными способами, свойственными только *servitutes praediorum*.

К общегражданским основаниям относились следующие:

1) гибель объекта сервитутного права, которая, как и в Риме, могла носить юридический (например, при изъятии служащей земли в казенных интересах) либо фактический характер;

2) слияние в одном лице права собственности на служащий и господствующий участки;

3) односторонний отказ сервитуария от принадлежащего ему права, если эта сделка утверждена старшим нотариусом, а запись о ней внесена в реестр крепостных дел;

4) договор о прекращении сервитута, заключенный собственниками соседних недвижимостей в крепостной форме, поскольку действие всякого соглашения (в том числе и об установлении сервитута) могло быть отменено новым договором сторон (ст. 1545 Свода законов гражданских).

Специальные основания уничтожения сервитутов включали в себя:

1) прекращение права въезда в казенные леса путем выдела лесного участка (п. 2 ст. 459 Свода законов гражданских, ст. 679 Устава лесного). Выдел осуществлялся посредством передачи части территории въезжего леса в собственность владельца господствующей земли из расчета 20 десятин на 100 четвертей *praedium serviens* (ст. 770 Устава лесного). Он являлся актом одностороннего характера, поскольку происходил по требованию казенного лесного управления, не нуждавшегося в согласии субъекта права въезда;

2) истечение срока договора о праве застройки, если сервитут был установлен застройщиком (ч. 1 ст. 24 Закона о праве застройки). Если само застройное право прекращалось ранее этого срока, то сервитут, тем не менее, сохранял свою силу до его окончания;

3) продажа служебной земли с публичных торгов, если сервитуарий до их окончания не заявил о своем праве. В Своде законов гражданских отсутствовали прямые упоминания о таком способе уничтожения сервитутов, однако кассационная практика Правительствующего Сената (решение № 43 за 1881 г., № 142 за 1884 г., № 74 за 1891 г.) [4. С. 219] признала это основание имеющим право на жизнь;

4) истечение срока погасительной давности. Сервитутное право прекращалось, если управомоченный субъект не осуществлял пользование чужой землей в течение десяти лет. Преклюзивный срок начинался с момента, когда сервитуарий последний раз воспользовался принадлежащим ему правом (например, последний раз прошел или проехал через чужой участок).

Необходимо отметить, что российский правопорядок знал еще одно ограниченное право, право участия частного. Этот особый институт определяется в ст. 433 Свода законов гражданских как «право постороннего участия в выгодах чужого имущества... установленное единственно и исключительно в пользу кого-либо из частных владельцев». При этом, как считал Г.Ф. Шершеневич, право участия частного не дает соседям никаких самостоятельных прав на чужую землю, а только стесняет собственника участка в осуществлении его права и поэтому не является сервитутом [7. С. 292].

Еще одним видом ограниченного вещного права на земельные участки являлось чиншевое право.

Под именем чиншевого права понимается вещное право наследственного пользования чужой землей под условием взноса платы [1. С. 63] в определенном размере, объектом которого является как сельская, так и городская недвижимость. Оно существенно отличается от обычного арендного пользования тем, что, во-первых, бессрочно и, во-вторых, имеет вещный характер [7. С. 408].

В документах Правительствующего Сената право вечного чинша определяется как возникающее не из срочного договора и заключающее в себе право владеть, пользоваться и распоряжаться недвижимым имуществом, отчуждать его и передавать по наследству с условием лишь вечного платежа определенного чинша в пользу собственника; оно имеет характер особого вещного и притом бессрочного права на недвижимые имущества (решения № 295 за 1880 г., № 106 за 1883 г. и № 141 за 1884 г.) [6. С. 353]. Учредительная привилегия или словесный договор между вотчинником и чиншевиком, определяя их взаимные обязанности, всегда устанавливает в пользу чиншевика вещное право на занятую им землю.

Чиншевое право возникало в случае свободного соглашения сторон (договора).

Основания прекращения вытекали из существа института *ius in re*. Перечислим их:

1) целостное уничтожение предмета вещного права. Частичное уничтожение не только не вело к прекращению чиншевого (как и эфитевтического) права, но и не служило основанием для пропорционального уменьшения чинша (как и канона);

2) принудительное отчуждение чиншевого участка на государственные или общественные нужды. В этом случае чиншевик (а также и собственник) имели право на вознаграждение, распределяемое между ними соразмерно объему прав каждого из них;

3) соглашение сторон о расторжении договора об установлении данного *ius in re aliena* (или о замене его на простую аренду);

4) смерть чиншевика, не оставившего после себя наследников (или в случае отказа всех наследников вступить в права);

5) односторонний отказ чиншевика от своего права (для эфитевзиса такое было невозможным);

б) консолидация, т.е. слияние прав собственника и чиншевика на стороне первого (чаще всего путем выкупа);

7) выкуп чиншевиком участка в собственность. С 1886 по 1889 г. чиншевик был вправе сделать это, а позднее обязывался к выкупу при содействии правительства (на условиях Положения от 9 июня 1886 г.);

8) по инициативе собственника земли, если чиншевик нарушал условия договора (однако такое последствие должно было быть прямо предусмотрено при заключении сделки между сторонами) [3. С. 112].

Подводя итог рассмотрению чиншевых отношений, отметим, что они явным образом происходят от эфитевтических, хотя и не тождественны им. Кроме того, история возникновения этого института в России доказывает его необыкновенную живучесть и приспособленность к нашим условиям. Этот вывод находит свое подтверждение и в том факте, что проект Гражданского уложения Российской империи предусматривал возрождение чиншевого права под названием наследственного оброчного владения. Проект не успел получить силу закона из-за начала Первой мировой войны, а после Октябрьской революции 1917 г. решение этого вопроса на достаточно длительное время потеряло всякую актуальность.

Еще одним правом ограниченного пользования было право застройки, близкое к римскому суперфицию. Под правом застройки понимается вещное право срочного, отчуждаемого и наследуемого владения чужой землей как строительной площадью за вознаграждение [4. С. 267].

Во-первых, право застройки есть вещное право; его субъект владеет и пользуется участком независимо от хозяина земли, защищается вещными исками против всех третьих лиц. Уже характером защиты право застройки существенно отличается от найма земли под строительство, поскольку в последнем случае наниматель имеет обязательственный иск против наймодателя, а для защиты от притязаний со стороны других лиц должен прибегнуть к помощи собственника.

Как вещное право застройка носит ограниченный характер, относясь к категории *iura in re aliena*, и является производным от права собственности на землю другого лица, поскольку устанавливается только по распоряжению самого хозяина участка (ст. 1 Закона о праве застройки от 23 июня 1912 г. [2]). Вместе с тем само владение застройщика строго целевое, так как пользование участком возможно только для возведения строения в установленный договором срок. Конечно, это не значит, что вся земля будет застроена, но в любом случае незастроенная поверхность должна использоваться для нужд самой постройки.

Последний признак позволяет отличить институт застройки от чиншевого владения (также *ius in re*), в котором земля использовалась, прежде всего, для сельскохозяйственного производства, хотя бы и сопряженного с возможностью (а не обязанностью) чиншевика вести строительные работы. Общим же свойством этих *iura in re aliena* по русскому гражданскому законодательству было то, что предметом в обоих случаях мог быть только земельный участок.

Наконец, рассматривая соотношение застройки и сервитутного права (другого *ius in re*), следует заметить, что от личного сервитута право застройки отличается возмездностью и отчуждаемостью, а от вещного — еще и тем, что оно принадлежит определенному лицу, а не любому собственнику данной недвижимости и не основано на связи господствующего и служащего участка. Во-вторых, право застройки есть срочное право, устанавливаемое по соглашению сторон на сроки не менее 36 и не более 99 лет (ст. 3 Закона от 23 июня 1912 г.). В-третьих, право застройки отчуждаемо и переходит по наследству (ст. 2 Закона от 23 июня 1912 г.). Этим признаком оно, как ранее упоминалось, отличается от сервитутов. Отчуждение права застройки могло осуществляться как добровольно, так и с торгов, но только на время его действия. В-четвертых, право застройки носило возмездный характер (ст. 13 Закона от 23 июня 1912 г.).

Право застройки возникало только из договора (ст. 1, 2 и 26 Закона о праве застройки от 23 июня 1912 г.) между собственником земли и застройщиком. Соглашение между сторонами требовало не только простой письменной формы, но и последующей регистрации крепостным порядком, заключавшейся в утверждении договора старшим нотариусом и одновременным открытием для каждого права особого листа в реестре крепостных дел. Только с этого момента договор считался заключенным, а несоблюдение установленного порядка оформления влекло ничтожность совершаемой сделки.

Застройка не могла возникнуть посредством давности, легата или судебного решения (в отличие от суперфиция). У самого застройщика существовал ряд правомочий. Во-первых, он владел и пользовался участком с целью возведения строений (ч. 2 ст. 23 Закона от 23 июня 1912 г.). Во-вторых, застройщик имел возможность распоряжаться своим *ius in re aliena* без согласия собственника как *inter vivos*, так и *mortis causa*, в том числе и дробить право между несколькими лицами. При наличии некоторых условий строитель мог отказаться от права застройки (ст. 20 Закона от 23 июня 1912 г.). В-третьих, согласно ст. 2 и 26 Закона от 23 июня 1912 г. застройщик мог обременить участок «правами участия частного (сервитутами)» с согласия собственника земли. В-четвертых, застройщик имел право на вознаграждение за оставленные собственнику строения, если хозяин требовал сохранить их. Однако размер возмещения исчислялся стоимостью домов не как единого целого, а как совокупности строительных материалов за вычетом предполагаемых расходов на снос (п. 3 ст. 13 Закона от 23 июня 1912 г.).

При этом на застройщике лежал ряд обязанностей. Во-первых, возвести строения на участке в установленный договором срок (последствия просрочки также определялись в договоре). Во-вторых, своевременно уплачивать вознаграждение собственнику земли: последствия неплатежа определялись сторонами, но хозяин в любом случае мог обратиться с иском на право застройки при шестимесячной просрочке уплаты *solarium'a*. В-третьих, исполнять все повинности и сборы, лежащие на земельном участке (ст. 15 Закона от 23 июня 1912 г.). В-четвертых, передать землевладельцу постройки, если он потребует этого, не

позднее чем за один год до истечения срока (п. 3 ч. 1 ст. 19 Закона). В-пятых, снести строения и вернуть землю хозяину участка по прекращении действия договора (п. 1 ч. 1 ст. 19 Закона); в случае нарушения обязанности своевременного сноса застройщик возмещает собственнику издержки по сносу (п. 2 ч. 1 ст. 19 Закона).

При этом собственник земельного участка имел следующие правомочия. Во-первых, получать *solarium* с застройщика за пользование землей, а также увеличить плату по истечении определенного периода или наступлении оговоренного события, если это предусмотрено соглашением сторон; за неуплату вознаграждения собственник участка мог обратиться с иском на имущество должника, в случае шестимесячной просрочки — на само право застройки. Во-вторых, сохранял возможность распоряжения участком, обремененным застройкой (мог отчуждать землю, закладывая ее). Договор о застройке оставался в силе и для нового собственника (в том числе купившего землю с публичных торгов). В-третьих, не позднее года до истечения срока договора мог потребовать сохранения строений от застройщика (п. 1 ч. 1 ст. 19 Закона от 23 июня 1912 г.) или в любое время действия сделки и в течение одного месяца после этого требовать сноса зданий (п. 3 ч. 1 ст. 19 Закона). Если застройщик не исполнит обязательство по сносу, который осуществит сам хозяин в течение года после прекращения договора, то собственник имел право на возмещение издержек по сносу (п. 2 ч. 1 ст. 19 Закона). В-четвертых, разрабатывать полезные ископаемые, находящиеся в недрах застраиваемого участка и указанные в ст. 260 Устава горного. Если же добыча ископаемых оказывалась невозможной без повреждения строений, то собственник был вправе потребовать прекращения права застройки (ст. 21 Закона от 23 июня 1912 г.).

Кроме этого, у него существовал целый ряд обязанностей: предоставить оговоренный участок под застройку; уплатить компенсацию застройщику за оставленные землевладельцу по его требованию строения (п. 3 ч. 1 ст. 19 Закона от 23 июня 1912 г.); в случае досрочного прекращения или приостановления пользования участком по требованию *dominus'a* (при наличии оснований, предусмотренных ст. 21 Закона), а также при уменьшении земельной площади, выделенной под постройки, возместить застройщику причиненные убытки. В убытки включалась не только стоимость находящихся на участке строений (как совокупности материалов), но и упущенная застройщиком выгода; уменьшить размер *solarium'a* по наступлении определенного условия, включенного сторонами в договор.

Право застройки прекращалось в следующих случаях:

– по истечении срока, установленного договором. После наступления этого условия закрывался особый лист в реестре крепостных дел, который был открыт при заключении договора о застройке (п. 1 ст. 18 Закона о праве застройки);

– при слиянии в одном лице собственника земли и застройщика (п. 2 ст. 18 Закона);

- при наступлении отменительного (резолютивного) условия, предусмотренного соглашением сторон;
- в случае одностороннего отказа застройщика, т.е. лишь при невозможности пользоваться участком, наступившей вследствие отчуждения части его для государственных или общественных нужд либо вследствие действия стихийных бедствий, результат которых был равносителен гибели предмета застройки. В иных случаях отказ от права не имел юридической силы, обязанности застройщика перед собственником по-прежнему сохранялись;
- по соглашению сторон до истечения срока договора о застройке, удостоверяемому старшим нотариусом посредством закрытия крепостного листа;
- в случае смерти застройщика, не оставившего после себя наследников, либо в случае отказа последних принять наследство;
- на основании волеизъявления собственника, которому участок потребовался для разработки полезных ископаемых (золота, платины, драгоценных и полудрагоценных камней и других, указанных в ст. 260 Устава горного), добыча которых была невозможна без повреждения находящихся на поверхности строений (согласно ст. 21 Закона от 23 июня 1912 г.).

Итак, с одной стороны, право застройки в России имело некоторые существенные отличия от римского суперфиция (бессрочность в римском и ограничение максимальным сроком в 99 лет в русском праве; установление права застройки только договором и множественность оснований возникновения для *superficies* (договор, завещательный отказ, судебное решение и давность); применение в Риме правила *superficies solo cedit* и нерешенность вопроса о статусе строений на чужой земле в законодательстве Российской империи; наконец, предмет суперфициарного права — постройки и земля, на которой они находятся).

С другой стороны, право застройки, несомненно, схоже с римским суперфицием и в главных признаках (принадлежность к категории *iura in re aliena*, долгосрочность, отчуждаемость, возмездность, абсолютный характер защиты, характер использования чужой земли, предполагающий в обоих случаях ее застройку).

Подводя итог, необходимо отметить, что право застройки — оригинальный вещно-правовой институт русского гражданского права, имеющий своим историческим прототипом суперфициарное право Древнего Рима. Важно отметить, что институт застройки как отдельный вещно-правовой институт был предусмотрен в Гражданском кодексе РСФСР 1922 г. (ст. 71–84) и просуществовал вплоть до 1949 г.

На основании проведенного исследования можно сделать вывод, что данные ограниченные права на землю в российском праве существовали уже долгое время и были закреплены в законодательстве, а также изучены теоретически. При этом важно отметить, что данный опыт необходимо использовать в развитии современного российского законодательства о правах на чужие земельные участки.



**ЛИТЕРАТУРА**

- [1] *Васьковский Е.В.* Учебник гражданского права. Вып. 2: Вещное право. — СПб., 1896.
- [2] Закон о праве застройки от 23 июня 1912 г. // Свод законов Российской империи. — Т. X. — Ч. 1.
- [3] *Копылов А.В.* Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. — М., 2000.
- [4] *Синайский В.И.* Русское гражданское право. Вып. I: Общая часть. Вещное право. Авторское право. — Киев, 1917.
- [5] Свод законов Российской империи. — СПб., 1912.
- [6] *Тютрюмов И.М.* Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов. — СПб., 1913.
- [7] *Шершеневич Г.Ф.* Учебник русского гражданского права. — М., 1914. — Т. I.

**THE INSTITUTE OF LIMITED REAL RIGHTS TO LAND  
IN LAW AND DOCTRINE IN PREREVOLUTIONARY  
AND SOVIET RUSSIA****P.A. Byshkov**

The Department of Land and Ecology Law  
Peoples' Friendship University of Russia  
6, Miklukho-Maklaya st., Moscow, Russia, 117198

The article discusses the genesis of limited real rights to land in Russia. An analysis of certain types of limited real rights to land in law and doctrine of the Russian Empire and the Soviet Union.

**Key words:** property law, limited property rights, servitude, emphyteusis, superficies, censive rights, building leasehold.