

Кузьменко Виктор Викторович

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право

Генезис правового регулирования сервитутных отношений

Аннотация. В статье рассматриваются некоторые проблемы возникновения сервитутных отношений по российскому законодательству.

Ключевые слова: Сервитут, ограниченное право пользования, вещные права.

Понятие сервитут как разновидность вещных прав, было сформулировано еще во время Римской империи. В Древнем Риме, наиболее полная система сервитутов была выстроена только при Юстиниане. Она обладала чертами, позволяющими отделять сервитуты от других прав на чужие вещи. Основаниями возникновения сервитутов того времени являлись:

– постоянство сервитутного права, выражающееся в объективном и субъективном смысле. Объективное постоянство заключалось в постоянной потребности титуляра сервитута пользоваться чужим земельным участком для улучшения эксплуатации своего земельного участка. Постоянство субъективное использовалось в основном при личном сервитуте и измерялось длительностью жизни титуляра;

– пассивность хозяина вещи, обремененной сервитутом, т. е. хозяин земельного участка, был лишен определенных прав, которыми обладал бы без установления сервитута.

Интересным достижением правовой мысли данного периода было установление содержания сервитутов, которое сводилось к разумным размерам в рамках той потребности, ради которой они устанавливались. Это

способствовало выработке целого ряда условий, таких как: наличие двух земельных участков, принадлежащих разным собственникам; наличие соседства или общей границы между недвижимым имуществом; ограничение обязанностей собственника служащего земельного участка.

Таким образом, мы видим, что появление такой категории, как земельный сервитут, стало необходимым еще в Древнем Риме, здесь же были выработаны первые признаки земельных сервитутов. Все они, несомненно, взаимосвязаны и являются достаточно важными для определения правовой природы земельного сервитута.

Первыми и самыми ранними земельными сервитутами принято считать сельские (сельскохозяйственные) сервитуты. В Законах XII таблиц упоминаются многие из них, такие как сельские земельные сервитуты – это сервитуты, подразумевающие права на чужие вещи, установленные в пользу лица, являющегося собственником господствующего имущества, и обременяющие лицо, являющееся владельцем служебного имущества, с целью улучшения сельскохозяйственного производства господствующего имущества.

Сельские сервитуты были постоянными и, как правило, разновидностями сельских сервитутов считались: дорожные, водные, а также другие. Дорожные сервитуты производились с целью обеспечения свободного доступа к своей земле собственника господствующего участка. Водные сервитуты ограничивали собственника служебного участка, которые устанавливались с целью обеспечить собственнику господствующего участка беспрепятственное снабжение водой со служебного участка или через него. К другим сельскохозяйственным сервитутам относились: право добывания песка с чужого участка; право варить известь на чужом участке; право вывозить камень и руду с чужого участка; право собирать лозу с чужого участка; право хранить сельскохозяйственные плоды на чужом участке; право пасти скот на чужом участке и так далее.

Несколько позже, чем упомянутые сельские сервитуты, возникли сервитуты городские. Они представляли собой наследственные права на чужие

вещи, которые устанавливались в пользу собственника господствующего участка и обременяли собственника служебного участка с целью возведения построек.

Таким образом, дорожные, водные, сельскохозяйственные, а также городские сервитуты непосредственно были связаны с использованием земельного участка и ограничением в какой – то степени собственника в правах на него.

Ф.А. Покровский считал, что «в римском праве также были разработаны основания прекращения сервитутных прав. К ним относились следующие: давность или случай, когда управомоченное лицо не совершало фактических действий, которые оно имело право совершить; гибель предмета, который служил объектом сервитутных прав; исчезновение лица, управомоченного личным сервитутом (личные сервитуты в пользу юридических лиц прекращались по истечении ста лет со времени установления сервитута); совпадение в одном лице собственника служебного и господствующего имущества; выполнение условий и наступление срока, на который сервитут устанавливался» [1, с. 231, 265].

Управомоченный по сервитуту, также как и собственник, мог требовать устранения нарушающих его права состояний и положений, возврата отнятого сервитута, а также имел возможность защиты против нарушений своих прав в будущем.

Кроме оснований установления сервитутных прав, в данный период уже назывались и основания прекращения сервитутов, последствием которых было полное восстановление прав на земельный участок собственника, обремененного сервитутом. Выделяли следующие основания прекращения сервитутных прав:

«Путем отказа управомоченного в процессуальных формах уступки своего права собственнику (*in iure cessio*) (Гай. 2. 30). Путем погасительной давности. Личные сервитуты погашались в силу неиспользования – *non usus* – в течение двух лет при недвижимостях и одного года при движимых вещах.

Прециальные сервитуты сельского типа погашались при двухлетнем неиспользовании. Городские сервитуты для погашения требовали, чтобы собственник обремененного сервитутом участка создал такое состояние последнего, которое противоречило бы сервитуту, и поддерживал это состояние в течение двух лет. Это означало, что собственник обремененного участка, не взирая на права соседа, совершенно свободно распоряжался своим участком и освобождался по давности от сервитута – *usucapio libertatis* (D. 8. 2. 17). Основанием такого различия в понимании неиспользования было то, что осуществление городских сервитутов всегда зависело от состояния построек на господствующем или служащем участке. Было бы нецелесообразным сохранять сервитут, если управомоченное лицо в течение продолжительного срока пренебрегало пользованием выгодами соседнего строения.

Проанализировав становление и развитие института земельных сервитутов в римском праве, мы видим, что уже на данном этапе определяется понятие земельного сервитута, происходит выделение отдельных его видов, предусматриваются основания установления и прекращения сервитутов, а в некоторых источниках уже встречаются и основные способы возможной защиты сервитутных прав.

Достаточно интересным является исследование роли и значения сервитутов в истории отечественного гражданского законодательства. Соборное Уложение 1649 г. (главы 16 и 17) оказало большое влияние на развитие института вещного права. В данном документе были рассмотрены вопросы помещного и вотчинного землевладения. Глава 16 устанавливала порядок обмена поместьями и вотчинами, а также определяла возможность передачи земли по наследству и в приданое. Хотя необходимо отметить, что помещики не могли продать или заложить землю.

Совсем по-другому обстояло дело с вотчинами. Права владельцев вотчин были значительно шире (глава 17).

Вотчинники могли распоряжаться своими земельными участками: закладывать, продавать, наследовать.

Помимо, этого в Соборном уложении предусматривались и права на чужие вещи, такие как: право рыбной ловли; право охоты в лесах и на землях, принадлежащих другому владельцу; право остановки на лугах, принадлежащих другому владельцу и т. д.» [2, с. 138.].

Таким образом, можно сделать вывод, что скорее речь идет не просто о правах на чужую вещь, а о сервитутах.

Позже институт вещных прав был упомянут в Своде Законов Российской Империи, который был введен в действие в 1835 г. Статья 423 Свода Законов определяла понятие права собственности. Кроме этого, можно констатировать, что в этот период институт прав на чужие вещи завершает свое формирование. Значительное место в данной системе занимали «угодья», которые являлись ничем иным как сервитутами. Свод Законов, в статье 432 прописывал, что «право собственности бывает неполным, когда оно ограничивается в пользовании, владении и распоряжении другими посторонними» [3, с. 58].

После Великой Октябрьской социалистической революции декретом ВЦИК от 19 февраля 1918 г. «О социализации земли» (утратил силу) была отменена «всякая собственность на землю, недра, воды, живые силы природы раз и навсегда», а затем конституционно долгое время закреплялась исключительная собственность государства на земли, недра, воды, леса.

В Гражданском кодексе РСФСР 1922 г. имелся раздел, посвященный вещному праву. В нем упоминались следующие институты: «право собственности, право застройки и право залога» [4].

Несмотря на это, мнение большинства ученых данного периода основывалось на том, в частности О.С. Иоффе писал, что «... из всех закрепленных в Гражданском кодексе вещных прав лишь право собственности могло претендовать на помещение в особый раздел кодекса» [5, с. 19–20.]. Поэтому в Гражданском кодексе РСФСР 1964 г. отсутствовала категория вещных прав, он содержал лишь положения о праве собственности (Раздел 2 Гражданского кодекса РСФСР 1964) [6].

В Конституции СССР 1977 г. было дано понятие «экономики страны как единого народнохозяйственного комплекса, который охватывал все звенья общественного производства, распределения и обмена.

С принятием в мае 1988 г. Закона СССР «О кооперации в СССР» было закреплено положение «о многообразии форм собственности и их равноправном взаимодействии». Это нашло поддержку в Законе СССР «О собственности».

Таким образом, необходимо отметить, что советскому праву, регламентирующему земельные правоотношения, институт ограничений прав на земельные участки был известен. Частная собственность на земельные участки с приходом Советской власти была прекращена путем национализации.

На основании изложенного можно сделать следующий вывод, что сервитут как право ограниченного пользования чужим земельным участком (недвижимостью) в земельном праве СССР, Земельном кодексе РСФСР и в Гражданском кодексе РСФСР отсутствовал, а «реальные отношения в данной сфере регулировались с помощью институтов постоянного или временного пользования либо с помощью иных законодательных инструментов».

Литература

1. Покровский Ф.А. История римского права. М., 1915.
2. Хрестоматия по истории государства и права зарубежных стран (Древность и Средние века) / Сост. В.А. Томсинов. М: ИКД Зерцало М, 2001.
3. Свод законов Российской империи по велению Государя Императора Николая Первого. С-Пб.: Государственная типография, 1900.
4. Постановление ВЦИК от 11.11.1922 (ред. от 29.07.1935) «О введении в действие Гражданского кодекса Р.С.Ф.С.Р.» (вместе с «Гражданским кодексом Р.С.Ф.С.Р.») // СУ РСФСР. 1922. № 71. Ст. 904 (утратило силу).
5. Иоффе О.С., Толстой Ю.К. Новый гражданский кодекс РСФСР. Л.: Изд-во Ленинградского ун-та, 1965.

6. Гражданский кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 11.06.1964) (ред. от 26.11.2001) // Свод законов РСФСР. Т. 2. (утратил силу).

© Бюллетень магистранта 2019 год № 5