

## ИСТОРИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ СОСЕДСКОГО ПРАВА В РОССИЙСКОМ ДОРЕВОЛЮЦИОННОМ ПРАВЕ

© 2012 С.М. Владимиров

Самарский государственный экономический университет

E-mail: lvls@mail.ru

Приведен анализ норм Свода законов Российской империи, регулирующих право участия частного, перечислены виды прав участия частного, определены цель, содержание, объекты, субъекты указанных прав.

*Ключевые слова:* соседское право, право участия частного, российское дореволюционное законодательство.

Под соседским правом традиционно понимается совокупность норм, ограничивающих права собственности на земельный участок, закрепленных в законе, при этом, направленных на защиту не публичных интересов, а на защиту интересов собственников соседних земельных участков.

В последнее время соседское право представляет собой повышенный интерес для общества, что, несомненно, влияет на увеличение интереса к нему и у науки права.

Так, например, вид и свет, будучи факторами, доставляющими человеку эстетическое наслаждение, т.е. значимыми для человека, в условиях рыночной экономики не могли не приобрести экономической формы товара, денежной измеримости. Ни тот ни другой, конечно, не могут выступать в гражданском обороте отдельно от объектов недвижимости, с которыми они связаны, но наличие или отсутствие вида сообразно увеличивает или уменьшает рыночную стоимость соответствующего объекта недвижимости. Связанные с ними права на вид и свет являются одними из ярких примеров соседских прав, представляющими пользователю право требовать не загораживать свет, вид или иным образом препятствовать собственнику пользоваться своим имуществом.

Как пишет А.А. Рябов, «сегодня проблема вида, открывающегося с земельного участка, по своей экономической значимости для рынка недвижимости (что особенно актуально для элитного жилья, санаторно-курортных, гостиничных комплексов) стала не менее важной, чем проблема обеспечения таких участков линиями электропередачи, связи, водоснабжения. При том... красота видов естественных пейзажей, морских просторов, гор, рек, лесов, полей незаменима, а

потому баснословно дорога... Объекты недвижимости, с которых закрыт вид на красивые морские, горные, лесные пейзажи, равно как объекты недвижимости, расположенные в населенных пунктах, где нарушено архитектурное, ландшафтное, садово-парковое единство, теряют в цене во много раз. Стоимость небольших соседних участков на Черноморском побережье отличается на сотни тысяч долларов, если с одного открывается вид на море, а с другого - нет. В масштабе же всей страны цена вопроса о «праве на вид» составляет миллиарды долларов, а проблема «права на вид» - это проблема одного из важных инвестиционных факторов и интересов»<sup>1</sup>.

Несмотря на то, что на практике все чаще возникают вопросы о применении соседского права, в российском законодательстве отсутствует правовое регулирование данного института. В то же время во многих европейских странах мира соседское право давно урегулировано на законодательном уровне.

Реакцией на восполнение указанного правового пробела стала разработка проекта Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в часть первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации», принятого Государственной думой ФС РФ в первом чтении 27 апреля 2012 г.

В соответствии с указанным законопроектом ст. 294 ГК РФ изложена в новой редакции, предусматривающей перечень соседских прав и обязанностей.

Так, в частности, будет запрещена постройка зданий на земельных участках, если эти здания и сооружения могут как-либо негативно влиять на соседей. Если ремонт здания не может

быть произведен лишь со своего участка, то гражданин вправе воспользоваться участком соседа. Запрещено возводить сооружения канализационного типа, если они каким-то образом загрязняют соседский участок; плоды, которые упали с дерева, растущего на соседнем участке, можно присваивать себе, также можно обрезать ветки, которые заходят на территорию вашего участка, корни дерева, которые проникли на вашу территорию, можно оставлять себе или обрезать. Можно требовать от соседа, чтобы он своей деятельностью не прикрывал свет, падающий на ваш участок, и не уменьшал вид, открывающийся с него<sup>2</sup>.

Стоит отметить, что при наличии проблемы правовой интеграции того или иного института в современное законодательство одним из лучших способов ее решения является обращение к методам и механизмам его регулирования, используемым в ранее действовавших источниках права.

Законодательные акты России с 1649 г. по 1911 г. были собраны в Своде законов Российской империи, который был единственным систематизированным источником права в российском дореволюционном законодательстве<sup>3</sup>. Использование Свода было востребовано как дореволюционными цивилистами, так и практикующими юристами. Как правило, изучение права в дореволюционный период основывалось на рассмотрении именно Свода законов Российской империи.

Ближе всего к соседским правам в Своде законов Российской империи были права участия частного в пользовании и выгодах чужого имущества.

Вместе с тем, в дореволюционной цивилистике остро обсуждался вопрос о возможности отнесения прав участия частного к сервитутам.

Так, некоторые отождествляли сервитут с правом участия частного (К. Змирлов<sup>4</sup>, М. Дурасов<sup>5</sup>), другие считали, что право участия частного относится к сервитуту наравне с правами угодий в чужих имуществах (И. Горонович<sup>6</sup>, К.П. Победоносцев<sup>7</sup>), третьи не считали права участия частного сервитутом (Д.И. Мейер<sup>8</sup>, Г.Ф. Шершеневич<sup>9</sup>, Н. Таубе<sup>10</sup>, К. Анненков<sup>11</sup>, Л.А. Кассо<sup>12</sup>, Е.В. Васковский<sup>13</sup>, В.И. Синайский<sup>14</sup>).

Д.И. Мейер<sup>15</sup>, Г.Ф. Шершеневич<sup>16</sup>, К. Неволин<sup>17</sup>, К. Анненков<sup>18</sup> относили права участия в пользовании и выгодах чужого имущества к ограничениям права собственности. При этом, под

ограничением права собственности понималось стеснение собственника из-за посторонних лиц в осуществлении его права без предоставления возможности посторонним лицам обладать правами на чужую вещь<sup>19</sup>. “Ограничения устанавливаются для сторонних лиц только право на совершение известных действий, которые не считаются нарушениями права собственности”<sup>20</sup>.

Различие ограничения права собственности и сервитута заключалось в том, что право на чужую вещь представляло собой выдел из права собственности, а ограничения права собственности - его предел. Таким образом, выдел из права собственности означал предоставление иному лицу права пользования имуществом собственника, т.е. дробление права собственности изнутри, а ограничение права собственности - определение его пределов вовне<sup>21</sup>.

Сводом законов Российской империи “право участия в пользовании и выгодах чужого имущества” и “право угодий в чужих имуществах” были объединены главой второй “О праве собственности неполном” раздела второго “О существе и пространстве разных прав на имущества” книги второй “О порядке приобретения и укрепления прав на имущества вообще” тома десятого Свода законов Российской империи “Свод законов гражданских” (далее - Свод) и составляли первое и второе отделения, соответственно.

Согласно ст. 432 Свода право участия в пользовании и выгодах чужого имущества и право угодий в чужом имуществе были отнесены к ограничениям права собственности: “Право собственности бывает неполным, когда оно ограничивается в пользовании, владении или распоряжении другими посторонними, также неполными на то же самое имущество правами, каковы суть: 1) право участия в пользовании и выгодах чужого имущества; 2) право угодий в чужом имуществе... Наконец, право собственности бывает также неполным: 6) когда отделяется от него право владения и пользования; 7) когда отделяется от него право распоряжения”<sup>22</sup>.

Право участия частного имело десять законодательно выделенных видов:

1) право требования владельца земель и покосов, расположенных сверху по течению реки, того, чтобы сосед запрудами не поднимал уровень воды в реке<sup>23</sup>;

2) право требования владельца земель и покосов, расположенных сверху по течению реки,

того, чтобы хозяин противоположного берега реки без его согласия не примыкал плотины к его берегу<sup>24</sup>;

3) право лица, которому принадлежит мельница, примыкать плотины к чужим берегам<sup>25</sup>;

4) право требования хозяина дома того, чтобы сосед не пристраивал поварни и печи к стене его дома<sup>26</sup>;

5) право требования хозяина дома того, чтобы сосед не лил воды и не сметал сора на его дом или двор<sup>27</sup>;

6) право требования хозяина дома того, чтобы сосед не делал ската своей кровли на его двор<sup>28</sup>;

7) право требования хозяина дома того, чтобы сосед не делал окон и дверей в брандмауэре<sup>29</sup>, отделяющем кровлю смежных зданий<sup>30</sup>;

8) право требования хозяина дома того, чтобы сосед в случае строительства своего дома на самой меже не делал окон на двор или на крышу дома первого без его согласия<sup>31</sup>;

9) право требования соседа, получившего согласие на то, чтобы делать окна на двор или крышу хозяина дома, не заслонять его окна новым зданием или брандмауэром<sup>32</sup>;

10) право прохода и проезда для владельцев, пользующихся землями и промыслами в казенных и частных дачах, к таким землям<sup>33</sup> (в том числе и к реке, которая служила границей между владениями, но поменяв свое течение, оставила без водопоя какое-либо из владений<sup>34</sup>).

В примечаниях к статьям Свода, посвященным праву участия частного, имелись отсылочные нормы на иные правовые акты.

Так, примечание 1 к ст. 442 Свода содержало ссылку на Особое приложение к Законам о состояниях - в части регулирования особых правил о пользовании сельскими обывателями водами, пастбищами и другими угодьями в чужих имуществах. Примечание 2 содержало ссылку на Устав сельского хозяйства - в части регулирования отношений по пользованию водами и устройств водопроводных сооружений на чужих землях.

Особое приложение к девятому тому Свода законов Российской империи именовалось "Положения о сельском состоянии" и регулировало, в числе прочего, Положения и Правила о поземельном устройстве крестьян и поселян разных наименований, водворенных на владельческих землях. В частности, этими правилами опреде-

лялось поземельное устройство вышедших из крепостной зависимости крестьян в различных губерниях Российской империи. Вместе с тем, отношения по пользованию крестьянами землями помещика в отдельных случаях сохранялись<sup>35</sup>.

Например, в соответствии со ст. 97 отд. 2 гл. 1 разд. 3 кн. 4 Положений о сельском состоянии в отношении крестьян, водворенных на помещичьих землях в Киевской, Подольской и Волынской губерниях "в тех неразмежеванных имениях, где до 19 февраля 1861 года существовало общее, помещика и крестьян, пользование толокою в одном и том же поле, сохраняется, как за помещиком, так и за крестьянами, право безразличного пастбища во время нахождения полей в пару<sup>36</sup> (толоке) и по снятии с них хлебов, впредь до окончательного отделения крестьянских земель от помещичьих, и такая пастьба скота помещичьего на крестьянских землях, в означенных полях потравкою не признается".

Таким образом, пользование толокой представляло собой право участия крестьян в землях помещика и наоборот.

Также крестьянам предоставлялось право бесплатно пользоваться огородами, капустниками, хмельниками и конопляниками, не вошедшими в состав усадебных земель, в течение трехлетнего срока со времени разграничения угодий<sup>37</sup>, право свободного прогона скота к водопою, отделенному от крестьянских усадеб помещичьими землями<sup>38</sup>, право проезда по торговым и базарным площадям, находящимся в распоряжении помещика, а также прогона и выпуска для скота<sup>39</sup>, право пользоваться выгонами и местами для пастьбы<sup>40</sup>.

Учитывая, что данные виды прав не были каким-то образом обозначены, представляли собой определенное участие в пользовании чужим имуществом, и, кроме того, отсылка на них сохранилась в статье, регламентирующей право участия частного, имелись правовые основания для их отнесения к правам участия частного.

При закреплении прав участия частного очевидно смещение акцента с запрета сторонам, терпящим право участия, совершения определенных действий, на право требования указанными субъектами ограничения прав, определенных субъектов на их имущество.

Так, реализации прав участия частного могла быть реализована следующим образом: иметь право участия в выгодах чужого имущества пу-

тем ограничения определенного владельца в пользовании своим имуществом в виде требования, чтобы сосед не пристраивал поварни и печи к стене моего дома, не лил воды и не сметал сора на мой дом или двор, не делал ската своей кровли на мой двор и т.д.

Как следует из изложенного, право участия общего могло возникнуть независимо от осведомленности и воли противоположной стороны. В отношении права участия частного сторонам предоставлялось право регулирования таких правоотношений самостоятельно, при этом право участия не могло возникнуть раньше, чем субъект, предполагаемый терпеть право участия, не проявлял активных действий в отношении ущемления прав участия частного, и сторона, имеющая право участия, указала бы противоположной стороне на необходимость соблюдения его права.

Причем очевидно, что нормы, регулирующие право участия частного, носили управомачивающий (диспозитивный), договорной характер.

Так, данный вывод подкрепляется следующими примерами: “Владелец... имеет право требовать”<sup>41</sup>, “Хозяин дома может требовать”<sup>42</sup>, “Строящий дом на самой меже своего двора не должен делать окон на двор или на крышу своего соседа без согласия сего последнего; в противном случае следует окна закладывать. Означенное согласие должно быть изъявлено записью, совершенною у Нотариуса и утвержденною Старшим Нотариусом, и, как уступка прав собственности, оно не может быть отменено иначе, как подобною же сделкою”<sup>43</sup>.

Последний пример требует к себе особого внимания.

Как указано в Положении о нотариальной части, “Старшему Нотариусу поручается утверждать акты и вносить в реестр крепостных дел отметки об ограничениях права собственности на недвижимые имущества, состоящих: 1) в обременении имущества залогом; 2) в уступке собственником, в пользу постороннего лица, или же в пользу другого недвижимого имущества, права пожизненного владения, пользования, выкупа угодий или частного участия (повинностей, сервитутов, Зак. Гражд., ст. 432, 433)”<sup>44</sup>.

После применения указанных норм в совокупности следует, что один сосед мог уступить другому свое право участия в его имуществе и дать согласие на выход окон на его двор или крышу. При этом подобное согласие должно было

быть расценено как уступка собственником права частного участия и являлось ограничением права собственности.

Таким образом, право участия частного было ограничением права одного лица, уступка права участия частного - ограничением права другого.

Еще одной отличительной особенностью права участия частного являлся негативный характер действий субъекта, вынужденного терпеть право участия (право требования запрета поднятия уровня воды в реке, право требования запрета примыкания плотины, право требования запрета пристраивать поварни к печи и т.д.).

Указанию на каждый вид права участия частного обязательно следовала привязка к определенному субъекту права участия.

Данное обстоятельство, в первую очередь, объяснялось тем, что права субъекта, вынужденного терпеть право участия частного, были ограничены лишь правом участия ограниченного круга лиц, что диктовало необходимость в конкретизации субъекта права в зависимости от категории собственника, профессии, статуса и т.д. Кроме того, как правило, субъекты права участия частного являлись соседями по отношению друг к другу.

Объектами права участия частного выступали определенные виды имущества: территория домовладения (двор, стены, крыша), конкретный отрезок водного пространства между землями одного соседа и другого и т.д.

Целью установления прав участия частного, в основном, являлось предотвращение негативного воздействия на имущество субъекта, а также и в целом на его хозяйство (пожар, наводнение, санитарно-гигиеническое неблагополучие и т.д.). Единичные случаи были направлены на удовлетворение хозяйственных нужд, осуществление которых было связано с выходом на территорию владения другого субъекта (см. п. 9 классификации прав участия частного).

Подводя итоги законодательному анализу норм Свода законов Российской империи, регулирующих право участия, необходимо отметить следующее:

1) содержание права участия состояло в пользовании чужим имуществом для удовлетворения потребностей лица (его хозяйства) либо в ограничении права собственности владельца имущества в виде запрета или воздержания от вредных для имущества (деятельности) лица дей-

ствий, а также в позволении совершать какие-либо действия в отношении его имущества;

2) объектами прав участия были, в основном, объекты природного мира: леса, земля, до-роги;

3) субъект права участия характеризовался соседством с другим субъектом, с которым возникали правоотношения права участия;

4) целью установления прав участия служило удовлетворение хозяйственных нужд населения в целом, а также предотвращение негативных последствий для хозяйственной деятельности.

<sup>1</sup> *Рябов А.А.* Отрицательные сервитуты и сервитут вида в российском гражданском праве // Журн. рос. права. 2007. № 5. С. 67.

<sup>2</sup> О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации : проект Федер. закона № 47538-6 : [ред., принятая ГД ФС РФ в I чтении 27 апр. 2012 г.]. Доступ из справ.-правовой системы “Консультант Плюс”: Постатейные комментарии и книги.

<sup>3</sup> Свод законов Российской империи : полный текст всех 16 томов, согласованный с последними продолжениями, постановлениями, изданными в порядке ст. 87 Зак. Осн., и позднейшими узаконениями / под ред. И.Д. Мордухай-Болтовского. СПб., 1912.

<sup>4</sup> *Змиров К.* Право на свет, как один из видов права участия частного (ст. 446 ч. 1 т. X) // Журн. М-ва юстиции. 1895. Кн. 11. С. 211-217.

<sup>5</sup> *Дурасов М.* Право въезда в леса по частным сделкам // Вестн. права. 1900. Кн. 7. С. 87-102.

<sup>6</sup> *Горонович И.* Исследование о сервитутах. СПб., 1883. С. 54-71.

<sup>7</sup> *Победоносцев К.П.* Курс гражданского права. Т. 1. М., 2000.

<sup>8</sup> *Мейер Д.И.* Русское гражданское право (по испр. и доп. 8-му изд., 1902 г.). М., 2000. С. 433-438.

<sup>9</sup> *Шершеневич Г.Ф.* Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.). М., 1995. С. 226-237.

<sup>10</sup> *Таубе Н.* К вопросу о необходимости введения сервитутов // Журн. М-ва юстиции. 1896. Кн. 3. С. 274-277.

<sup>11</sup> *Анненков К.* Система русского гражданского права. Т. II. СПб., 1895. С. 377-403.

<sup>12</sup> *Кассо Л.А.* Русское поземельное право. М., 1906. С. 206-216.

<sup>13</sup> *Васьковский Е.В.* Учебник гражданского права. Вып. II. Вещное право. СПб., 1896. С. 169, 176, 177.

<sup>14</sup> *Синайский В.И.* Русское гражданское право. Вып. 2. Киев, 1918. С. 216-221.

<sup>15</sup> *Мейер Д.И.* Указ. соч. С. 347.

<sup>16</sup> *Шершеневич Г.Ф.* Указ. соч. С. 175, 229.

<sup>17</sup> *Неволин К.А.* История российских гражданских законов. Ч. 2. М., 2006. С. 315-320.

<sup>18</sup> *Анненков К.* Система русского гражданского права. Т. II. С. 326-377.

<sup>19</sup> *Шершеневич Г.Ф.* Указ. соч. С. 175.

<sup>20</sup> *Мейер Д.И.* Указ. соч. С. 347.

<sup>21</sup> Там же.

<sup>22</sup> Свод законов Российской империи. Т. X. Ч. 1. Кн. 2. Разд. 2. Гл. 2. Отд. 1. Ст. 432.

<sup>23</sup> Там же. Ст. 442.

<sup>24</sup> Там же.

<sup>25</sup> Там же. Ст. 443.

<sup>26</sup> Там же. Ст. 445.

<sup>27</sup> Свод законов Российской империи. Ст. 445.

<sup>28</sup> Там же.

<sup>29</sup> Брандмауер - огневая или пожарная стена, про-стен, каменная стена меж двух смежных зданий или в промежках одного большого здания, для защиты от пожаров (*Даль В.И.* Толковый словарь живого велико-русского языка. В 4 т. Т. 1. М., 1999. С. 123).

<sup>30</sup> Свод законов Российской империи. Ст. 445.

<sup>31</sup> Там же. Ст. 446.

<sup>32</sup> Там же.

<sup>33</sup> Там же. Ст. 448.

<sup>34</sup> Там же. Ст. 451.

<sup>35</sup> *Павлушина А.А.* Международные аспекты пра-ва в условиях глобализации // Вопр. экономики и пра-ва. 2010. № 10. С. 21.

<sup>36</sup> Пар - в земледелии - поле, оставляемое на одно лето незасеянным. В основном, понятие “пар” упот-ребляли в то время в значении “зеленого пара” - ис-пользование парового поля в качестве выгона для ско-та // Энциклопедический словарь. Репринтное воспро-изведение изд. Ф.А. Брокгауз - И.А. Ефрон 1890 г. 1992. Т. 44. С. 906-908.

<sup>37</sup> См.: Свод законов Российской империи. Особое приложение к IX тому. Положения о сельском состоя-нии. Кн. 4. Разд. 3. Гл. 1. Отд. 1. Ст. 92; Разд. 4. Гл. 1. Отд. 1. Ст. 139.

<sup>38</sup> Там же. Разд. 6. Гл. 1. Отд. 2. Ст. 234.

<sup>39</sup> Там же. Ст. 239.

<sup>40</sup> Там же. Ст. 243.

<sup>41</sup> Свод законов Российской империи. Т. X. Ч. 1. Кн. 2. Разд. 2. Гл. 2. Отд. 1. Ст. 442.

<sup>42</sup> Там же. Ст. 445.

<sup>43</sup> Там же. Ст. 447.

<sup>44</sup> Там же. Т. XVI. Ч. 1. Положение о нотариальной части. Разд. 3. Гл. 2. Ст. 159.

Поступила в редакцию 04.11.2012 г.