

Курдиновский Виктор Ильич

**Об ограничениях права собственности на
недвижимые имущества по закону**

**Москва
«Книга по Требованию»**

УДК 82-3
ББК 84-4
В43

В43 **Виктор Ильич К.**
Об ограничениях права собственности на недвижимые имущества по закону / Курдиновский Виктор Ильич – М.: Книга
по Требованию, 2024. – 390 с.

ISBN 978-5-519-91910-4

ISBN 978-5-519-91910-4

© Издание на русском языке, оформление
«YOYO Media», 2024
© Издание на русском языке, оцифровка,
«Книга по Требованию», 2024

Эта книга является репринтом оригинала, который мы создали специально для Вас, используя запатентованные технологии производства репринтных книг и печати по требованию.

Сначала мы отсканировали каждую страницу оригинала этой редкой книги на профессиональном оборудовании. Затем с помощью специально разработанных программ мы произвели очистку изображения от пятен, клякс, перегибов и попытались отбелить и выровнять каждую страницу книги. К сожалению, некоторые страницы нельзя вернуть в изначальное состояние, и если их было трудно читать в оригинале, то даже при цифровой реставрации их невозможно улучшить.

Разумеется, автоматизированная программная обработка репринтных книг – не самое лучшее решение для восстановления текста в его первоизданном виде, однако, наша цель – вернуть читателю точную копию книги, которой может быть несколько веков.

Поэтому мы предупреждаем о возможных погрешностях восстановленного репринтного издания. В издании могут отсутствовать одна или несколько страниц текста, могут встретиться невыводимые пятна и кляксы, надписи на полях или подчеркивания в тексте, нечитаемые фрагменты текста или загибы страниц. Покупать или не покупать подобные издания – решать Вам, мы же делаем все возможное, чтобы редкие и ценные книги, еще недавно утраченные и несправедливо забытые, вновь стали доступными для всех читателей.

Оглавлєніе.

	<i>Стр.</i>
Предисловіе	I—II
ГЛАВА I-я. Общія понятія о легальныхъ ограниченіяхъ права собственности	1 — 108
§ 1. Понятіе права собственности (стр. 3—6).	
§ 2. Границы права собственности (стр. 7—20). § 3. Ограниченія права собственности. Ихъ виды: автономныя и легальныя. Легальныя ограниченія въ правѣ отчуждать вещь. Легальныя ограниченія въ пользованіи вещью и отношеніе ихъ къ сервитутамъ (стр. 20—43).	
§ 4. Содержаніе легальныхъ ограниченій (стр. 43—59).	
§ 5. Виды легальныхъ ограниченій въ пользованіи вещью (стр. 59—70). § 6. Классификація легальныхъ ограниченій въ литературѣ гражданскаго права (стр. 70—108).	
ГЛАВА II-я. Легальныя ограниченія въ пользованіи объектомъ права собственности, установленныя въ интересахъ публичныхъ	109—213
§ 1. Ограниченіе права собственности на землю правомъ на публичную дорогу (<i>via publica</i>) (стр. 111—147). § 2. Ограниченія права собственности правомъ движенія по воднымъ путямъ и правомъ на бечевникъ (стр. 147—177). § 3. Ограниченія въ пользованіи лѣсами (стр. 177—185). § 4. Ограниченія въ правѣ охоты и рыбной ловли (стр. 185—190). § 5. Ограниченія въ правѣ на нѣдра (стр. 190—201). § 6. Ограниченія права собственности въ видахъ предупрежденія пожаровъ (стр. 201—206). § 7. Ограниченія права собственности въ видахъ благообразія городскихъ зданій и безопасности и благосостоянія обывателей (стр. 207—210). § 8. Ограниченія права собственности на недвижимость въ раіонѣ крѣпостной линіи (стр. 211—213).	

**ГЛАВА III-я. Легальные ограничѣнія въ пользованіи
объектомъ права собственности, установленныя въ инте-
ресахъ отдѣльных частныхъ лицъ**

215—265

§ 1. Ограничѣнія права собственности правомъ
сосѣдства (стр. 217—236): А) ограничѣніе права соб-
ственности правомъ на частную дорогу (*via privata*,
Nothweg) (стр. 218—230); В) ограничѣніе права соб-
ственности правомъ имѣть окна на чужой участокъ
(стр. 230—232); С) ограничѣнія права собственности
въ интересахъ сосѣдей, установленныя закономъ 19-го
февраля 1861 года (стр. 232—234); D) ограничѣнія
права собственности въ интересахъ сосѣдей въ За-
кавказьи (стр. 235); Е) ограничѣнія права собствен-
ности въ интересахъ сосѣдей по закону 3 октября 1737
года (стр. 235); F) ограничѣнія права собственности
въ интересахъ сосѣдей въ обычномъ правѣ крестьянъ.
(стр. 235—236). § 2. ограничѣніе права собственности
правомъ угодій (стр. 236—265).

**ГЛАВА IV-я. Легальные ограничѣнія права собствен-
ности въ юридическомъ распоряженіи вещью**

267—350

§ 1. Ограничѣнія въ распоряженіи вотчинами
служилыхъ князей (княженецкими вотчинами) (стр.
269—271). § 2. Ограничѣнія въ распоряженіи вотчи-
нами служилыхъ людей (стр. 271—275). § 3. Ограни-
чѣнія въ распоряженіи владѣніями однодворцевъ (стр.
276—279). § 4. Ограничѣнія въ распоряженіи земель-
ными владѣніями малороссійскихъ козаковъ (стр. 279—
282). § 5. Ограничѣнія въ распоряженіи вотчинами ду-
ховныхъ владѣльцевъ (стр. 282—285). § 6. Ограниче-
нія въ распоряженіи черными землями (стр. 285—294).
§ 7. Ограничѣнія въ распоряженіи крестьянскими зем-
лями по закону 20 февраля 1803 года (стр. 294—296).
§ 8. Ограничѣнія права собственности на недвижимость,
вызванныя реформами крестьянскаго быта (прикрѣп-
леніе и освобожденіе крестьянъ) (стр. 296—303).
§ 9. Ограничѣнія въ распоряженіи землями, отдан-
ными во владѣніе колонистовъ (стр. 303—307). § 10.
Ограничѣнія въ распоряженіи родовыми имуществами
(стр. 307—317). § 11. Ограничѣнія въ распоряженіи
заповѣдными наслѣдственными имѣніями (стр. 318—

328). § 12. Ограниченія въ распоряженіи имѣніями, пожалованными на правѣ маіоратовъ въ западныхъ губерніяхъ (стр. 328—333). § 13. Ограниченія въ распоряженіи недвижимыми имуществами, отведенными малоимущимъ дворянамъ въ Симбирской и Тобольской губерніяхъ на основаніи закона 20 іюля 1848 года (стр. 333—335). § 14. Ограниченія въ распоряженіи недвижимостью посредствомъ договора мѣны (стр. 335—344). § 15. Ограниченія въ распоряженіи недвижимостью посредствомъ договора найма (стр. 344—350). **Заключеніе** (стр. 351—389). § 1. Сопоставленіе легальныхъ ограниченій права собственности въ русскомъ правѣ съ легальными ограниченіями права собственности въ западно-европейскомъ правѣ (стр. 353—374). § 2. Проектъ реформы легальныхъ ограниченій права собственности въ русскомъ правѣ (стр. 374—389).

Глава І.

**Общія понятія о легальныхъ ограни-
ченіяхъ права собственности.**



§ 1. Понятіе права собственности.

Довольно трудно дать точное опредѣленіе права собственности.

Нѣкоторые писатели видятъ существенную и характерную черту права собственности въ томъ, что оно даетъ лицу полную, исключительную и неограниченную власть надъ вещью. Съ этой точки зрѣнія право собственности опредѣляется, какъ полное, исключительное и неограниченное юридическое господство лица надъ вещью. Это воззрѣніе восходитъ до глоссаторовъ ¹⁾. Ему слѣдуютъ и писатели XIX вѣка, напр.: Тибо ²⁾, Савиньи ³⁾, Пухта ⁴⁾, Келлеръ ⁵⁾, Арндтсъ ⁶⁾, Унгеръ ⁷⁾, Вангеровъ ⁸⁾, Виндшейдъ ⁹⁾.

Но, усматривая характерную черту права собственности въ томъ, что оно даетъ лицу полную и неограниченную власть надъ вещью, на-

¹⁾ См. Landsberg.—Die Glosse des Accursius. 1883 стр. 92 и слѣд.

²⁾ System des P. R. II. изд. 1834 § 699.

³⁾ System des heut. R. R. 1840 B. I стр. 367.

⁴⁾ Pandekten 1863 стр. 219.

⁵⁾ Pandekten 1861 стр. 211.

⁶⁾ Lehrbuch der Pand. 1874 § 130.

⁷⁾ System des öst. allg. P. R. 1872 стр. 31.

⁸⁾ Lehrbuch der Pand. 1843 B. I Abth. II стр. 474.

⁹⁾ Lehrbuch des P. R. B I изд. 1891 § 167. У насъ такъ смотрѣли на право собственности Неволинъ и Терлаичъ По словамъ Неволина: „полнымъ правомъ на вещь, или иначе правомъ собственности, въ положительныхъ законодательствахъ, называется власть лица, утвержденная за нимъ законами, дѣйствовать на вещь *по своему усмотрѣнію*, съ исключеніемъ всякаго посторонняго вліянія“. (Исторія рос. гр. зак. 1851 II. § 261). „Собственность, говоритъ Григорій Терлаичъ, есть вещь, принадлежащая исключительно единому человѣку предъ всѣми прочими“. „Дѣйствіе присвоенія себѣ ничьей вещи, или ея приобрѣтенія, яко собственности, есть объявленная воля присвоеннаго мнѣ единому частнаго, исключительнаго употребленія предъ всѣми прочими. Сіе объявляемое дѣйствіе моей воли означается принятіемъ вещи въ мое стяжаніе“. „Владѣлецъ или дому владыка (dominus sive proprietarius) есть *законодатель* въ своей собственности и потому можетъ располагать ею *по своему произволу*, согласно съ закономъ ума, повелѣвающего вещи общепользныя и нужныя, производимыя умомъ и трудами человѣческими, употреблять и сберегать, яко средство къ цѣли природы и человѣчества, а не во зло употреблять, ни истреблять“. (Краткое руководство къ систематическому познанію гражданского частнаго права Россіи, 2-я часть, СПб. 1810, §§ 52, 53, 62).

званные писатели не отрицаютъ, что право собственности въ дѣйствительности бываетъ ограничено закономъ или актомъ воли частныхъ лицъ. Эти ограниченія, по ихъ мнѣнію, не затрагиваютъ, однако, существа права собственности и не обращаютъ его въ право по идеѣ ограниченное. Напротивъ, они служатъ доказательствомъ противнаго, т. е., подтверждаютъ мысль, что право собственности по существу право неограниченное: отпадаютъ ограниченія, и право собственности восполняется въ своемъ объемѣ само собою ¹⁾).

Такъ, по словамъ Арндтса, „право собственности по своему основному понятію есть принадлежащее субъекту право полного господства надъ тѣлесной вещью, вслѣдствіе чего и можно сказать, что вещь принадлежитъ данному лицу цѣликомъ, подчинена его волѣ безусловно и вполнѣ“... „Однако, понятіе права собственности не исключается въ томъ случаѣ, когда или особо основанныя права другихъ, или общее предписаніе права отнимаютъ у собственника отдѣльныя правомочія, содержащіяся иначе въ его неограниченной власти, подобно тому, какъ не исключается понятіе личной свободы вслѣдствіе необходимости исполнять обязанности, соотвѣтствующія правамъ другихъ лицъ, или подчиняться общимъ предписаніямъ права. По мѣрѣ того, какъ исчезаютъ права другихъ, ограничивающія право собственности, оно выступаетъ снова въ своей неограниченности и исключительности“ ¹⁾).

Такъ же разсуждаетъ Виндшейдъ, „Право собственности, какъ таковое, говоритъ онъ, безгранично, хотя и терпитъ ограниченія. Изъ совокупности отношеній, въ которыхъ вещь подчинена волѣ управомоченнаго въ силу права собственности, можетъ быть, на основаніи особаго правового акта, то или иное отношеніе выдѣлено и изъято изъ господства собственника. Вслѣдствіе этого онъ не перестаетъ, однако, быть собственникомъ, ибо всегда остается вѣрнымъ положеніе, что онъ имѣетъ право, которое какъ таковое дѣлаетъ его волю рѣшающей для вещи во всей совокупности ея отношеній и которое устраняетъ для него надобность въ особомъ оправданіи для всякаго мыслимаго правомочія въ отношеніи вещи. Отпадаетъ ограниченіе и право собственности тотчасъ же развертывается во всей своей полнотѣ“ ²⁾).

Это ученіе о сущности права собственности не можетъ быть названо, однако, общепринятымъ.

¹⁾ Lehrbuch der Pandekten 1874 стр. 197—198.

²⁾ Lehrbuch des P. R. 1891 B. I стр. 492—493.

Справедливо указывают ученые, что оно не соответствует не только явлению действительности, но и общим понятиям о правѣ.

Такъ, по словамъ Дернбурга, право собственности не можетъ быть названо правомъ неограниченнымъ. Власть собственника, говоритъ Дернбургъ, находитъ свой естественный конецъ тамъ, гдѣ прекращается возможность человѣческаго господства. Но и внутри этой сферы существуютъ ограниченія, не отмѣченныя особо, но коренящіяся въ цѣляхъ частной собственности, во всеобщемъ убѣжденіи. Такъ, воздушные пути для птицъ, аэростатовъ и т. д. свободны. Общее пользованіе сталактитовыми пещерами вступаетъ въ свое право¹⁾.

„Нерѣдко“, говоритъ другой ученый, нашъ покойный проф. Мейеръ, „даже обыкновенно опредѣляютъ право собственности какъ безусловное, неограниченное, полное господство лица надъ вещью. Но такое опредѣленіе расходится съ действительностью: если разсматривать право собственности, какъ оно существуетъ въ действительности, то оказывается, что оно существуетъ и безъ такой безусловности, неограниченности и полноты; оказывается, что нигдѣ нѣтъ неограниченнаго права собственности. Неограниченное юридическое господство лица надъ вещью даже неудобомыслимо: право есть понятіе о мѣрѣ, ограниченіи свободы, такъ что понятіе объ ограниченіи лежитъ въ самомъ понятіи о правѣ: право собственности есть только видъ права, слѣдовательно, и на немъ долженъ отразиться и действительно отражается характеръ ограниченности“²⁾.

Но въ чемъ же тогда существенные признаки права собственности?

Цивилисты указываютъ эти признаки въ слѣдующемъ.

Право собственности болѣе обширно, чѣмъ всякое другое вещное право. По словамъ Ранды, оно „*признанная объективнымъ правомъ и имъ же ограниченная юридическая возможность относительно полнаго и непосредственнаго господства надъ тѣлесной вещью*“³⁾.

¹⁾ Pandekten I 1902 стр. 464, прим. 4. Такая же мысль выражена въ Германскомъ Уложеніи: „право собственника поземельнаго участка простирается какъ на пространство, находящееся надъ поверхностью, такъ и на нѣдра земли, расположенныя подъ нею. Собственникъ не можетъ, однако, воспретить воздѣйствіе, происходящее на такой высотѣ или въ такой глубинѣ, что устраненіе его не представляеть для него интереса“ (§ 805).

²⁾ Русское гражданское право 1868, стр. 248.

³⁾ Das Eigenthumsrecht 1884 стр. 1.

По словамъ Замтера, право собственности есть: „*признанное закономъ возможно полное* юридическое господство лица надъ вещью, однако, въ предѣлахъ установленныхъ закономъ“¹⁾. По словамъ Сальковского: „право собственности есть абстрактное и исключительное частноправное господство надъ вещью во всѣхъ ея отношеніяхъ (in ihrer Totalität)“, т. е., „не въ томъ или иномъ *отдѣльномъ* отношеніи, но во всемъ *частноправномъ значеніи вещи*“²⁾. По словамъ Дернбурга: „право собственности есть право всеобщаго господства надъ тѣлѣсной вещью (das Recht allgemeiner Herrschaft über die Sache); согласно своему назначенію оно обезпечиваетъ всякую власть надъ вещью, которая возможна *по законамъ природы и по праву*“³⁾. По словамъ Мейера: „право собственности можно опредѣлить такъ: оно есть *полнѣйшее, сравнительно съ другими правами*, господство лица надъ вещью, признаваемое юридическими опредѣленіями“⁴⁾.

Представляя собой относительно полное юридическое господство надъ вещью, право собственности является въ то же время господствомъ исключительнымъ. Въ силу права собственности, только собственнику принадлежитъ господство надъ вещью. Поэтому собственникъ можетъ устранять всякое третье лицо отъ участія во владѣніи, пользованіи или распоряженіи принадлежащей ему вещью⁵⁾.

Наконецъ, право собственности обладаетъ тѣмъ свойствомъ, которое извѣстно подъ именемъ упругости⁶⁾, или эластичности⁷⁾, „экспансивной силы его эластичнаго содержанія“⁸⁾. Это свойство права собственности состоитъ въ томъ, что его содержаніе или объемъ заключающейся въ немъ власти, говоря словами Ранды, „принимаетъ свои *естественныя* границы тотчасъ же, какъ прекратилось правовое давленіе, вызвавшее ограниченіе“.

¹⁾ Institutionen 1902, стр. 214—215.

²⁾ Gesellschaftliches und Privat-Eigenthum 1877 стр. 55, прим. 3: „Das Privateigenthum lässt sich definiren als die vom Recht (Gesetz) zugelassene vollkommene rechtliche Herrschaft einer Person über äussere Güter, vorbehaltlich der mit dieser Herrschaft gesetzlich verbundenen Beschränkungen und Pflichten“.

³⁾ Pandekten I, 1902, стр. 444.

⁴⁾ Русск. Гр. Пр. 1868, стр. 249.

⁵⁾ Salkovsky ibid. стр. 214—215. Windscheid ibid. I, стр. 491.

⁶⁾ Мейеръ. Русское гражданское право. 1868, стр. 265.

⁷⁾ Dernburg. Pandekten 1902, т. I, стр. 445, прим. 12.

⁸⁾ Randa. Das Eigenthumsrecht 1884, стр. 2 и прим. на стр. 3.

§ 2. Границы права собственности.

Такимъ образомъ, и право собственности, подобно другимъ правамъ, имѣетъ извѣстныя границы. Онѣ могутъ быть названы естественными границами права собственности.

Но гдѣ же эти естественныя границы права собственности?

На этотъ вопросъ литература даетъ слѣдующій отвѣтъ.

По словамъ Бринца, право собственности имѣетъ лишь *признанное* за нимъ содержаніе; въ немъ только само по себѣ дозволенное (*an sich erlaubtes*). Такое употребленіе вещи, которое вмѣстѣ съ тѣмъ является преступнымъ посягательствомъ на другихъ лицъ или на чужія вещи, напередъ и по общему правилу исключено изъ содержанія права собственности ¹⁾.

Таково же и мнѣніе Беккера ²⁾.

Поэтому, можно ножомъ рѣзать, но нельзя убивать ³⁾. По той же причинѣ, вѣрно замѣчаетъ Беккеръ, собственникъ долженъ избѣгать всякаго дѣйствія въ отношеніи собственной вещи, а равно и останавливать всякое движеніе и развитіе въ своей вещи, которое бы причинило вредъ вещамъ, принадлежащимъ другому на правѣ собственности; онъ не долженъ сжигать свой домъ, если предвидитъ, что вслѣдствіе этого погорятъ дома сосѣдей ⁴⁾. Словомъ, гдѣ осуществленіе права собственности ведетъ къ нарушенію личныхъ правъ другихъ или же вещныхъ правъ на другія вещи, тамъ граница для права собственности. Гдѣ начинается, говоритъ Бринцъ, недозволенное въ этомъ смыслѣ (*diese Unerlaubtheit*), тамъ прекращается право собственности ⁵⁾.

Таково, однако, только общее правило. Примѣненіе этого правила къ конкретнымъ случаямъ представляется довольно затруднительнымъ. Конечно, собственникъ, пользуясь своею вещью, не долженъ нарушать правъ личныхъ; онъ не долженъ нарушать и вещныхъ правъ, принадлежащихъ третьимъ лицамъ. Однако, лишь пока идетъ рѣчь о вторженіи въ область личныхъ правъ, легко опредѣлить границу права собственности.

¹⁾ Lehrbuch der Pandekten 1873, I, стр. 480.

²⁾ Die gesetzlichen Eigenthumsbeschränkungen des römischen Rechts въ Jahrbuch des gemeinen deutschen Rechts. 1862 B. V стр. 150—151.

³⁾ Brinz. Ibid. стр. 489.

⁴⁾ Bekker. Ibid. стр. 151.

⁵⁾ Brinz. Ibid стр. 481.

Но какъ опредѣлить границу права собственности въ другихъ случаяхъ, при столкновеніи его съ вещными правами третьихъ лицъ? Беккеръ указываетъ примѣръ: нельзя сжигать свой домъ, если отъ этого погорятъ дома сосѣдей. Но помимо этого случая возможны столкновения права собственности съ другими вещными правами. Въ особенности часты такіе случаи для права собственности на недвижимость. Собственникъ, пользуясь своей вещью, всегда можетъ вредить сосѣду. Гдѣ граница права собственности? Гдѣ дозволенное и недозволенное само по себѣ? Какъ примирить положенія, высказанныя Гаемъ: „nullus videtur dolo facere, qui suo iure utitur“ и Павломъ: „nemo damnum facit, nisi quid id facit, quod facere jus non habet“ (Dig. 50. 17 leges 55 и 151), примѣняя ихъ къ праву собственности?

На этотъ вопросъ въ наукѣ пандектнаго права нѣтъ точнаго отвѣта.

Правда, Бринцъ довольно обстоятельно рассматриваетъ данный вопросъ. Однако, его соображенія по этому поводу не отличаются достаточной опредѣлительностью. Онъ указываетъ примѣры *an sich* дозволенныхъ и недозволенныхъ дѣйствій собственника. Такъ «на своей землѣ позволено производить всякія раскопки, хотя бы вслѣдствіе этого исчезъ у сосѣда источникъ воды. Но устройство ямы для отбросовъ, съѣдающей стѣну сосѣда, недозволено; отнятіе свѣта у сосѣднихъ домовъ чрезъ постройку новаго зданія—есть дѣйствіе само по себѣ дозволенное; напротивъ, измѣненіе теченія воды къ вреду сосѣда напередъ недозволено... довольно сильное, выходящее изъ границъ обычнаго, *отягощеніе* сосѣдняго участка дымомъ—недозволено, равно какъ и отравленіе воздуха». Указывая такіе примѣры, Бринцъ даетъ и слѣдующее общее правило, впрочемъ, лишь въ видѣ предположенія: изъ того, говоритъ онъ, что всякое пользованіе вещью, признанное преступнымъ, должно быть считаемо и недозволеннымъ, кажется, отчасти непосредственность, отчасти сила, отчасти необычайность вторженія (въ область чужихъ правъ) привела къ зачисленію нѣкоторыхъ дѣйствій въ кругъ дѣйствій недозволенныхъ ¹⁾).

Но если это такъ, тогда *отягощеніе* сосѣдняго участка умѣреннымъ дымомъ (*ex foco*) должно быть рассматриваемо какъ дѣйствіе само по себѣ дозволенное для собственника, слѣдовательно, та-

¹⁾ Lehrbuch der Pandekten I стр. 480—481.