

В.И. Курдиновский

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

**Москва
«Книга по Требованию»**

УДК 304
ББК 60.5
В11

В11 **В.И. Курдиновский**
Об ограничениях права собственности на недвижимые имущества по закону / В.И. Курдиновский – М.: Книга по Требованию, 2014. – 398 с.

ISBN 978-5-4241-8070-5

Об ограничениях права собственности на недвижимые имущества по закону.

ISBN 978-5-4241-8070-5

© Издание на русском языке, оформление
«YOYO Media», 2014
© Издание на русском языке, оцифровка,
«Книга по Требованию», 2014

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.

Оглавленіе.

	<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 районѣ крѣпостной линіи (стр. 211—213).	

ГЛАВА III-я. Легальные ограниченія въ пользованіи объектомъ права собственности, установленныя въ интересахъ отдѣльныхъ частныхъ лицъ 215—265

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

ГЛАВА IV-я. Легальные ограниченія права собственности въ юридическомъ распоряженіи вещью 267—350

§ 1. Ограниченія въ распоряженіи вотчинами служилыхъ князей (княженецкими вотчинами) (стр. 269—271). § 2. Ограниченія въ распоряженіи вотчинами служилыхъ людей (стр. 271—275). § 3. Ограниченія въ распоряженіи владѣніями однодворцевъ (стр. 276—279). § 4. Ограниченія въ распоряженіи земельными владѣніями малороссійскихъ козаковъ (стр. 279—282). § 5. Ограниченія въ распоряженіи вотчинами духовныхъ владѣльцевъ (стр. 282—285). § 6. Ограниченія въ распоряженіи черными землями (стр. 285—294). § 7. Ограниченія въ распоряженіи крестьянскими землями по закону 20 февраля 1803 года (стр. 294—296). § 8. Ограниченія права собственности на недвижимость, вызванныя реформами крестьянскаго быта (прикрѣпленіе и освобожденіе крестьянъ) (стр. 296—303). § 9. Ограниченія въ распоряженіи землями, отданными во владѣніе колонистовъ (стр. 303—307). § 10. Ограниченія въ распоряженіи родовыми имуществами (стр. 307—317). § 11. Ограниченія 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 одному человѣку предъ всѣми прочими“. „Дѣйствіе присвоенія себѣ ничьей вещи, или ея пріобрѣтенія, яко собственности, есть объявленная воля присвоеннаго мнѣ одному 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, повелѣвающаго 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 гражданскаго 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 Сальковскаго: „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 Дербурга: „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.