

# ГОСУДАРСТВО И ПРАВО РОССИИ: ИСТОРИЯ И СОВРЕМЕННОСТЬ

## ПОНЯТИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ В РОССИЙСКОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ XIX В.

М.Н. Езжева

Кафедра теории и истории государства и права  
Российский университет дружбы народов  
ул. Миклухо-Маклая, 6, Москва, Россия, 117198

В статье рассматривается и анализируется понятие права собственности, применимое также к понятию права собственности на землю, закрепленное в российском законодательстве XIX века.

**Ключевые слова:** собственность на землю, земельное законодательство, понятие права собственности на землю, давность владения, субъекты права собственности на землю.

В российском законодательстве вплоть до второй половины XVIII в. не было единого понятия «собственность». Для выражения принадлежности вещи, в том числе и земли, на праве собственности употреблялись притяжательные имена и местоимения (удел, отчина, купчая, приданное и т.д. [5. С. 117]), а также описательные выражения («моя (твоя) земля», «моя (твоя) купля», «купить в прок (в дерн)» и т.д.). Глагол «купить» обозначал не только приобретение в собственность, но и сдачу в аренду, поэтому для обозначения перехода земли в собственность использовалось уточнение: «купить в прок», «в веки», «себе и детям», «без выкупа» [9. С. 524].

В актах удельного и московского периода используется термин «пошлая земля», происходящий от слова «пошлый», «пошлина», означавший земельную собственность, давно, обыкновенно находящуюся во владении лица, перешедшую ему по наследству [10. С. 138].

Для обозначения права собственности на землю вплоть до Указа «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах» от 23 марта 1714 г. использовались, в основном, термины «отчина» и «вотчина». Указ 23 марта 1714 г. ввел для обозначения земельной собственности также термин «поместье», устранив различия между вотчинами и поместьями.

Официальное определение права собственности было впервые закреплено в 1832 г. в ст. 420 т. X Свода законов Российской империи: «Кто был первым приобретателем имущества по законному укреплению его в частную собственность, получил власть в порядке гражданскими законами установленном, ис-

ключительно и независимо от лица постороннего владеть, пользоваться и распоряжаться оными вечно и потомственно, доколе не передаст сей власти другому, или кому власть сия от первого ее приобретателя дошла непосредственно или через последующие законные передачи и укрепления: тот имеет на сие имущество право собственности» [8].

Данное определение права собственности являлось «крайне неудачным» [З. С. 79], «многослойным и растянутым» [1. С. 13]. На это неоднократно обращали внимание российские дореволюционные цивилисты: Е.В. Васьковский, К.Н. Анненков, Д.И. Мейер, К.Д. Кавелин и др.

По мнению Е.В. Васьковского, данное определение права собственности не соответствовало частным постановлениям российского законодательства первой половины XIX века [З. С. 79]. Действительно, согласно российскому законодательству рассматриваемого периода основанием приобретения права собственности, в том числе и на землю, помимо указанных в ст. 420 «законного укрепления в частную принадлежность» и «передачи и укрепления от другого лица» [8], являлась еще давность владения. Согласно ст. 533 ч. I т. X Свода законов Российской империи «спокойное, бесспорное и непрерывное владение в виде собственности превращается в право собственности, если оно продолжается в течение установленной законом давности» [8], срок которой определялся в 10 лет. Под «спокойным» владением подразумевалось владение собственностью как своей собственной в течение 10 лет. В течение указанного времени первоначальный собственник не должен был проявлять свои собственнические интересы по отношению к этой собственности.

Из содержания ст. 560 ч. I т. X Свода законов Российской империи следует, что лицо, владеющее чужой вещью на основании сделки с ее хозяином (например аренды, найма и пр.), не будет давностным владельцем, но оно сделается им, как только начнет владеть самостоятельно, в свою пользу, игнорируя настоящего хозяина.

«Бесспорное» владение означало, что в течение определенного законом времени права на земельную собственность не должны были оспариваться в суде. Кроме того, чтобы стать собственником земли на основании давности владения, владелец должен был владеть этой землей «непрерывно» в течение 10 лет.

Институт давности владения, как основание приобретения права собственности на землю, вызывал множество споров и противоречий, на что указывали дореволюционные юристы и ученые. По справедливому замечанию известного дореволюционного юриста А.Л. Боровиковского, «десятилетняя отлучка из местонахождения недвижимого имущества слишком обычна, чтобы с нею справедливо было связывать столь тягостные последствия. Десять лет — это менее чем срок учения дитяти; это менее чем 1/3 срока государственной службы; в десять лет дерево еще не дает тени. Крупное землевладение задавнивается весьма редко: о нем хозяин заботится и издали как об источнике дохода; задавниваются разве лишь мелкие кусочки благодаря отсутствию «хозяйского

глаза». Бедствие давности обыкновенно постигает мелкое землевладение: отцовская хата, клочок земли драгоценны для хозяина; но для отсутствующего заботы о таком имуществе непосильны; по делам вижу, что нередко, отлучась, хозяин кое-как сдает свое имение на руки родичу или соседу, а воротившись застаёт у себя «давностного владельца» и вынужден «посвятить свою старость тяжбе» [2. С. 21–22]. Похожего мнения придерживался Е.В. Васьковский, утверждая, что «приобретательная давность в том виде, как она существует у нас, заключает в себе вредный, нецелесообразный и даже безнравственный элемент» [3. С. 143].

Российским дореволюционным законодательством ограничивался круг субъектов, имевших право приобретать землю в собственность на основании давности владения. Приобретение права собственности на землю по давности владения было невозможно для лиц, которым вообще не дозволялось приобретать права собственности (крепостные крестьяне), и для некоторых категорий лиц, указанных в законе (например, иностранцам, лицам польского происхождения и евреям было запрещено приобретать в собственность землю в определенных местностях России).

Приобретательной давности не подлежали: земли, предназначенные исключительно для общественного пользования (пути сообщения, большие дороги, водные пути), гавани и пр.; майоратные и заповедные имения; межи генерального и специального межевания (обмежеванные имения могли быть приобретены по давности владения, как целиком, так и по частям, только в случае если этим не нарушались межевые границы). К числу имуществ, изъятых из-под действия давности, судебная практика относила и церковные земли [3].

Формулировка «исключительно и независимо от лица постороннего» [8] ст. 420 ч. I т. X Свода законов Российской империи, по мнению Е.В. Васьковского, также не соответствовала «частным постановлениям законодательства» российского, так как собственность на землю подлежала ограничениям в пользу посторонних лиц [3. С. 79]. Действительно, в законодательстве закреплялись законные ограничения права собственности, т.е. указанные в самом законе случаи сужения сферы принадлежащего собственнику юридического господства над вещью. Законные ограничения были трех видов: 1) право участия общего (ст. 433, 434, ст. 435 ч. I т. X Свода законов Российской империи); 2) право участия частного (ст. 433, п. 2 ст. 442, п. 1 ст. 446 ч. I т. X Свода законов Российской империи); 3) законные запрещения (ст. 488, ст. 493, ст. 509, ст. 516, ст. 520 ч. I т. X Свода законов Российской империи, приложение к т. IX Свода законов Российской империи, ч. II т. XII Свода законов Российской империи).

Право участия общего устанавливалось в интересах всего общества, т.е. ограничение права собственности владельца происходило тогда, когда в его собственности находились участки земли, которые были необходимы для использования третьими лицами, например, если через участок землевладельца пролегал большая дорога. Так, согласно ст. 434 ч. I т. X Свода законов Российской империи «владелец земель, через которые пролегают большие дороги, не

должен препятствовать никоим образом проходу или проезду по ним» [8]. Согласно ст. 435 ч. I т. X Свода законов Российской империи «собственники имений, примыкающих к большим дорогам, не должны скашивать и вытравлять траву, растущую на пространстве мирной дороги» [8].

Право участия частного или участие в выгодах чужого имущества устанавливалось не для всех без изъятия, а «единственно и исключительно в пользу кого-либо из частных владельцев» [8]. Главная цель законодателя заключалась в намерении разграничить интересы собственников смежных земельных участков. Например, согласно п. 2 ст. 442 ч. I т. X Свода законов Российской империи «прибрежный владелец не может примыкать плотины к противоположному берегу без согласия владельца этого берега» [8]. В соответствии с п. 1 ст. 446 ч. I т. X Свода законов Российской империи «строящий дом на самой меже своего двора не должен делать окон на двор или на крышу своего соседа без согласия последнего» [8].

Под законными ограничениями подразумевались те случаи, когда собственник имущества, в том числе и земли, в интересах рода или сословия, к которому он принадлежал, был стеснен законом в пользовании и распоряжении этим имуществом. Примером здесь служат заповедные и майоратные формы земельной собственности. Особенностью заповедных и майоратных имений являлось то, что эти родовые имущества (земли, усадьбы) могли быть завещаны и переданы в приданное только законным наследникам рода. Собственники заповедных и майоратных имений были лишены права отчуждать их, завещать, закладывать, обременять долгами и повинностями, за исключением случаев, указанных в законе [8]. Все сделки, совершенные вопреки законным запрещениям, считались ничтожными [8].

Терминология российского законодательства первой половины XIX в. характеризовалась слабой разработанностью и расплывчатостью. Для обозначения «права собственности» в законах часто употреблялись выражения «право вотчинное и крепостное», «вечное и потомственное владение» и даже просто «владение» [3. С. 80]. Это было обусловлено отсутствием четко разработанной терминологии правовой науки и порождало проблемы в правовом регулировании земельных отношений.

Гражданским кассационным департаментом правительствующего сената было дано определение владения, которое содержалось в ст. 513 ч. I т. X Свода законов Российской империи: «владение, когда оно соединено в одном лице с правом собственности, есть существенная часть самого этого права, и когда оно утверждено на жалованных грамотах и других законных укреплениях, тогда именуется владением вотчинным, владением вечным и потомственным» [8]. Именно такое толкование владения затрудняло разграничение между «собственником» и «владельцем» земельного участка. Так, например, крестьяне, имевшие землю на правах владельцев и даже пользователей, именовались собственниками этой земли. В связи с этим русские юристы не без оснований заяв-

ляли, что определения «вечный» и «потомственный» не могут придать владению характер собственности по русским законам.

Вывод о том, что по существующему законодательству владение могло не совпадать с правом собственности и представляло собой особый институт гражданского права, следует из ст. 531 ч. I т. X Свода законов Российской империи: «всякое, и даже незаконное владение охраняется правительством от насилия и самоуправства дотоле, пока имущество не будет присуждено другому» [8]. Таким образом, владение защищалось от насилия и самоуправства всех нарушителей. Важно отметить, что юридическое значение владения заключалось в защите от посягательства всех лиц вне зависимости от права собственности, а согласно вышеуказанной ст. 533 ч. I т. X Свода законов «спокойное, беспорное и непрерывное владение в виде собственности превращается в право собственности, если оно продолжается в течение установленной законом давности» [8].

Понятие собственности и права собственности, в том числе и на землю, хотя и употреблялись часто как синонимы в бытовом обиходе, достаточно четко различались в юридической науке и практике. Понятие собственности признавалось более широким, чем право собственности. Под собственностью подразумевались все имущественные права, принадлежащие человеку, а право собственности понималось как право исключительного, полного господства лица над вещью [6. С. 154].

Русское гражданское право проводило разграничение недвижимого имущества, в частности земель, на родовые и благоприобретенные. К родовым относились только недвижимые имущества, переходящие к собственникам в порядке наследования по закону. Если имущество поступало к лицу путем приобретения по договору купли-продажи, то оно признавалось благоприобретенным. Если после смерти покупателя это имущество переходило к его наследникам, то оно становилось родовым. Квалификация недвижимого имущества в качестве родовых или благоприобретенных зависела не от сословной принадлежности собственников, а только от способа приобретения этого имущества [6. С. 158]. Благоприобретенным имуществом собственник мог распоряжаться свободно по своему усмотрению. Наследование родового имущества жестко регулировалось законом и ограничивало собственника в свободе завещательного распоряжения им. Владелец родового имени мог при жизни продать его, но не мог подарить его постороннему [7].

Характеризуя первую половину XIX в. с точки зрения развития российского земельного законодательства, следует отметить, что для данного периода истории земельно-правовых отношений характерно отсутствие единства и сосредоточенности земельно-правовых норм в одном или нескольких нормативно-правовых актах, специально регулирующих данную отрасль права. Т.Ю. Кудрявцева объясняет это различием оснований прав на землю в зависимости от характера вещного объекта их субъектов и особенностей владения [4].

**ЛИТЕРАТУРА**

- [1] *Аненников К.Н.* Система русского гражданского права. — С.-Петербург: Тип. М.М. Стасюлевича, 1900. — Т. 2.
- [2] *Боровиковский А.Л.* Отчет судьи: Посмертное издание: С предисловием А.Ф. Кони. В 3 т. — СПб.: Тип. Правда, 1909. — Т. 2.
- [3] *Васьковский Е.В.* Учебник гражданского права: Вещное право. Вып. II. — Санкт-Петербург: Изд-во юрид. книги магазина Н.К. Мартынова, 1896.
- [4] *Кудрявцева Т.Ю.* Ограничение права собственности на землю по русскому дореволюционному праву // Правоведение. — 1997. — № 3.
- [5] *Неволин К.А.* Полное собрание сочинений: История российских гражданских законов. — Санкт-Петербург: Тип. Э. Праца, 1857. — Т. 4.
- [6] Развитие русского права во второй половине XIX — начале XX века / Отв. ред. Е.А. Скрипилев. — М.: Наука. 1997.
- [7] РГАДА. — Ф. 1254. — Оп. 1. — Д. 104. — Л. 1а-1б.
- [8] Свод законов Российской империи. — Ч. I. — Т. X. — СПб., 1902.
- [9] *Сергеевич В.И.* Лекции и исследования по древней истории русского права. — Санкт-Петербург: Тип. М.М. Стасюлевича, 1910.
- [10] *Энгельман И.Е.* О давности по русскому гражданскому праву. — М.: Статут, 2003.

**DEFINITION OF THE LAND PROPERTY RIGHT  
IN RUSSIAN LEGISLATION OF THE 19 TH CENTURY****M.N. Ezzjeva**

The Department of Legal Theory and History  
Peoples' Friendship University of Russia  
6, Miklukho-Maklaya st., Moscow, Russia, 117198

Definition of property right which can be applied to land property right, containing in Russian legislation of the 19th century is researched and analyzed in the article.

**Key words:** land property, land legislation, definition of land property, acquisitive prescription, subjects of land property.