

ГОСУДАРСТВО И ПРАВО РОССИИ: ИСТОРИЯ И СОВРЕМЕННОСТЬ

ПРАВА НА ЧУЖИЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В РИМСКОМ ПРАВЕ

П.А. Бышков

Кафедра земельного и экологического права
Российский университет дружбы народов
ул. Миклухо-Макляя, 6, Москва, Россия, 117198

В статье содержится краткий обзор генезиса ограниченных вещных прав на земельные участки в римском праве. Дается характеристика основных видов ограниченных вещных прав на земельные участки, существовавших в римском праве.

Ключевые слова: ограниченные вещные права, сервитут, эмфитевзис, суперфиций.

Римское право является исторической основой романо-германской правовой семьи. Российское частное право реципировало основные принципы и конструкции римского права. Следовательно, обращение к римской частноправовой доктрине необходимо для понимания и исследования современного состояния и развития гражданского права России, а также для определения тенденций его развития в будущем.

Необходимо отметить, что целью данной статьи является обзор основных положений ограниченных вещных прав на земельные участки в римском праве.

Земельные сервитуты появились очень рано. Как отмечает исследователь вещного права на земельные участки А.В. Копылов, «они являлись первоначально единственными *ius in re aliena*» [6]. Если сервитут принадлежал лицу как конкретной личности, то имел место личный сервитут *servitutes personarum*, а если он принадлежал субъекту как собственнику определенной недвижимости, то речь шла о вещном (предиальном) сервитуте *servitutes praediorum*.

Земельные сервитуты были двух видов: сельские *iura praediorum rusticorum* и городские *iura praediorum urbanorum*. Сельские сервитуты были очень разнообразны. Среди них можно выделить: во-первых, *iter* — право прохода пешком, на лошади или в носилках; во-вторых, *actus* — право прогона скота; в-третьих, *via* — право проезда на телеге с поклажей; в-четвертых, *aquaeductus* — право проведения воды. В более позднее время появились сервитуты права черпания воды — *aquae haustus*, выгона скота на водопой — *pecoris ad aquam appulsus*, пастбы — *pascendi* [1].

Древнейшими из городских сервитутов были: во-первых, право делать себе крышу или навес, проникая ими в чужое воздушное пространство, — *servitus*

protegerendi; во-вторых, право опирать балки на чужую стену — *servitus tigni immittendi*; в-третьих, право пристраивать постройку к чужой стене или опирать ее на чужую опору — *servitus oneris ferendi*. Значительно позже к городским сервитутам были отнесены: право стока дождевой воды (*stillicidii*), право спуска воды (*fluminis*), право проведения канала для нечистот (*s. cloacae*), право требовать, чтобы не были застроены окна (*s. ne luminibus officiatur*), чтобы не был испорчен вид (*s. ne prospectui offendatur*), право возведения строений не выше известной меры (*s. altius non tollendi*) [7].

Земельный сервитут (*servitus praediorum*) — это право ограниченного пользования чужим земельным участком. Существенными признаками земельного сервитута являлись: его вещно-правовой характер; сервитут не может быть обременен еще одним сервитутом; сервитут должен представлять конкретный интерес для того, кто его устанавливает.

Оснований возникновения земельного сервитута было несколько. Во-первых, самой распространенной формой установления сервитутов являлось соглашение хозяина служащего участка с лицом, приобретающим сервитут. Во-вторых, судебное решение (*adiudicatio*) могло установить сервитут при разделе земельного имущества на части и предоставлении ради хозяйственной пользы владельцу одного участка в отношении другого. Данный сервитут в этом случае возникал с момента вступления в силу судебного решения. В-третьих, собственник земли мог в завещании возложить на наследников установление сервитутов в пользу третьих лиц путем отказа (*legatum*). В-четвертых, приобретаемая давность, с которой связано возникновение сельских сервитутов, если лицо осуществляло данное правомочие в течение определенного времени [1].

По общему правилу владелец сервитута для защиты принадлежащего ему права мог воспользоваться, с одной стороны, исками (*confessoria in rem action*), а с другой — преторскими интердиктами. Конфессорный иск был прямым (первоначальным) и применялся в двух случаях: а) для отражения притязаний юридического характера на сервитут со стороны третьего лица; б) для устранения препятствий фактического характера, мешавших использованию сервитута. Таким образом, в конфессорном иске могли быть объединены все те требования, для реализации которых собственнику пришлось бы предъявить негативный или прогибиторный иски [5]. Применение интердиктов для защиты земельных сервитутов стало возможным благодаря преторским эдиктам, которые представляли специальные владельческие средства владельцам различных сервитутов.

Прекращение сервитутов могло произойти по следующим причинам. Во-первых, вследствие уничтожения самой вещи — гибели земельного участка. Во-вторых, когда право на господствующий и обремененный участки соединились и принадлежали одному лицу. В-третьих, прекращение сервитута могло произойти вследствие его ненадобности.

Помимо сервитутов в римском правопорядке существовали другие права, ограничивающие свободу земельного собственника в пользу других лиц.

Отдача земель в обработку имела много разнообразных форм. До образования института эмфитевзиса римское право знало сходные по содержанию права владения землями.

Весьма рано развилась и получила широкое распространение особая форма наследственной аренды, так называемых *agri vectigales* — оброчных земель. С течением времени (к концу V началу VI в.) форма *ius in agro vectigali* или *ius regretuum* стала переплетаться и проникать в сходное ему по содержанию право эмфитевзиса. Тексты, относившиеся к *ager vectigalis*, были распространены на эмфитевзис путем интерполяции. С IV в. н.э. *agri vectigales* потеряли окончательно свое самостоятельное существование, в законах этот термин уже не встречался. Этот институт имел весьма древнее происхождение и применялся в практике Египта и Карфагена. В Греции еще в III в. до н.э. была распространена практика сдачи земли за известную плату в наследственную аренду. Земли, сдававшиеся в Риме в такую аренду, назывались *agri emphyteuticarii*, а аренду называли *emphyteusis*, *ius emphyteuticum*, от греческого слова *emphyteuein* — насаждать. Позже это правоотношение распространилось и на частные поземельные имущества. На римской почве этот вид наследственной аренды получил окончательную разработку как самостоятельный юридический институт в византийско-юстиниановом праве. Первоначально признание этого института римским правом диктовалось стремлением превратить необработанные громадные участки земли в обработанные сельскохозяйственные фонды. В начале он применялся на обширных завоеванных Римом участках Северной Африки, но примерно к концу III и IV вв. был перенесен в Италию. К тому же времени относится практика продажи земельных фондов с тем, чтобы покупатель платил ежегодную ренту. Постепенно применение института для целей разработки государственных пустырей перешло на церковные и частные земли и стало относиться не только к пустырям, но и к обработанным землям. Выражение *emphyteusis* стало охватывать всякий земельный сельскохозяйственный участок, составляющий объект наследственной аренды. Установление этой аренды имело вначале формы «эмфитевтической продажи», которая сообщала нанимателю собственность на землю, при условии уплаты умеренной покупной цены и ежегодной выплаты аренды (*salvo canone*) деньгами или натурой, и налагала обязанность распахать участок. Однако еще в начале нашей эры была издана *lex Manciana*, позже переработанная в *lex Hadriana*. Это были частные указы по делам аренды доменов и защиты мелких арендаторов-издольщиков (*coloni partiarii*) [7].

Эмфитевзис считался вечной арендой, которая давала право пользования чужой землей и плодами, защищаемое специальным иском [4].

Можно выделить следующие признаки эмфитевзиса. Во-первых, это его вещно-правовой характер. Во-вторых, эмфитевзис — это право пользования чужим имуществом. В-третьих, это право пользования за арендную плату.

Права эмфитевта (лица, которому принадлежало *ius emphyteusis*) были весьма широки. Не являясь собственником и имея *ius in re aliena*, он в то же

время имел право осуществления всего содержания права собственности. Он осуществлял владение и, следовательно, пользовался и владельческой защитой. Наподобие собственника ему принадлежали и петиторные иски. Плоды земли и все доходы поступали в его собственность после отделения — *separatio*. Права его переходили к наследникам, могли быть завещаны, подарены и проданы надежным приобретателям. Но при продаже он был обязан уведомить собственника и отчислить 2% с цены — *laudemium* — эмфитевзиса или предоставить собственнику право первой купли — *ius protimeseos*. Он мог изменять хозяйственное назначение вещи, но не ухудшать ее. Эмфитевт мог устанавливать залоги и сервитуты. Обязанности его состояли в следующем: он должен вести хозяйство, как хороший хозяин, и платить общественные налоги, вносить собственнику ежегодную ренту — *canon* (деньгами или натурой). Рента была обычно ниже обыкновенной наемной платы, и поэтому эмфитевт не имел права на снижение ренты, тогда как наниматель в некоторых случаях имел право на уменьшение наемной платы [7].

Эмфитевктор имел возможность защиты своего права в судебном порядке вместо собственника от посягательств любых третьих лиц назначенными тому средствами. Так, он пользовался петиторными исками и владельческими интердиктами. Из петиторных исков ему принадлежал, прежде всего, *actio in rem vectigalis*, предоставленный претором и строящийся по аналогии с виндикацией. Этот иск защищал арендатора и от собственника земли [7].

Эмфитевзис прекращался по общим основаниям, прекращающим вещные права: гибель вещи, отчуждение земель, захват земель. Кроме этого по основаниям, присущим *iura in re aliena*: право собственности на землю переходило эмфитевтеру, добровольный отказ, ухудшение участка.

Итак, можно сделать следующий вывод: развитие системы *iura in re aliena* привело к возникновению эмфитевзиса, который имел ряд особенностей. Во-первых, значительно сильнее ограничивал возможности собственника по сравнению с сервитутами. Во-вторых, эмфитевзис отчуждался и передавался по наследству, а его существование не было связано ни с определенным лицом (как в личных сервитутах), ни с определенным имуществом (как в предиальных сервитутах). В-третьих, для защиты своего права эмфитевктор в отличие от сервитуария пользовался всеми средствами, которыми защищалось право собственности.

Еще одним правом на ограниченное пользование землей был суперфиций. *Superficies* в общем смысле означало все то, что связано с землей [2], иными словами, все созданное над и под землей и связанное с поверхностью земли.

Можно выделить следующие признаки суперфиция как права пользования строением на чужом земельном участке. Во-первых, это вещное право. Во-вторых, суперфиций — это отчуждаемое право. В-третьих, это наследственное право пользования.

Как особое правоотношение *superficies* представляет собою наследственное и отчуждаемое право пользования в течение длительного срока строением, возведенным на чужой земле. Постройка здания производилась за счет нанимателя

участка (суперфициария). Право собственности на строение признавалось за собственником земли — *semper superficiem solo cedere* — все находящееся на земле, но связанное с ней принадлежит (как *accessio*) собственнику земли. Однако только суперфициарию принадлежало в течение срока суперфициарного договора право осуществлять пользование зданием. У классических юристов *superficies* рассматривалось как право на чужую вещь — *ius in re aliena*, могущее переходить от одного лица к другому, независимо от того, сохраняется ли право собственности на землю в прежних руках или же отчуждается [3].

Исторически это соглашение о *superficies* возникло в отношении земель, принадлежавших государству или городам — *loca publica*, не подлежавших продаже, и носило публично-правовой характер. За предоставленную под постройку землю наниматели должны были в установленные сроки вносить государству определенную наемную плату — поземельный оброк *solarium (vectigal)*.

В дальнейшем, с деградацией экономической жизни и обострением потребностей городского населения в жилье, практику сдавать в аренду землю под постройку на длительный срок за определенную плату (*solarium*) усвоили и частные лица, и таким образом это отношение перешло и в область частного права. Отношение, носившее прежде характер обязательственного, развилось в практике преторов и получило значение права на вещи — *ius in re*. Суперфиций стал рассматриваться как вещь, юридически отделенная от поверхности и имеющая обособленное правовое положение. Это вполне соответствовало возросшей ценности домов в городах.

Для защиты своего права застройщик имел определенные средства. Претор предоставлял суперфициарию интердикт о суперфиции — *interdictum de superficie*, наподобие интердикта *uti possidetis*, предназначенный для защиты пользования от третьих лиц. Суперфициарий *in perpetuo* получал, согласно обещанию претора, иск на вещь — *actio de superficie (in rem)*, аналогичный иску о собственности, *utilis rei vindicatio*. Он предоставлялся в случае потери владения постройкой. После расследования дела, направленного против третьего лица, и признания нарушения его права (включая и собственника), происходило восстановление [7].

Для установления суперфиция по цивильному праву было недостаточно простого договора, а требовалась еще передача постройки. Претор уполномочивал приобретателя на *exsertio rasti* против новых приобретателей земли. Право суперфиция могло устанавливаться также путем давности и легатов. Суперфициарий мог передавать свое право по наследству и путем сделок между живыми — отчуждать, закладывать, обременять сервитутами, но лишь без ущерба для прав собственника земли. Для сделок отчуждения требовалось согласие собственника.

Суперфициарий обязан был уплачивать собственнику земли в срок поземельную ренту (*solarium*). Эта уплата включала всегда не только текущие платежи, но и все недоимки, накопившиеся за прежнее время. Суперфициарий оплачивал также все государственные подати и налоги.

Собственник не мог произвольно лишить суперфициария его правомочий. Он ограничивался получением с него *solarium* и, в случае неуплаты в установленные сроки, мог возбудить иск о собственности (*rei vindicatio*).

Суперфиций прекращался по общим основаниям: гибель вещи, соглашение сторон, на основании судебного решения; кроме этого, по основаниям, присущим *iura in re aliena*: право собственности на землю переходило суперфициарию, а также вследствие погасительной давности. Среди особых случаев прекращения, относящегося только к эмфитевзису, следует выделить отсутствие наследников.

Эмфитевзис и суперфиций являлись наследственными и отчуждаемыми правами на вещь, устанавливавшими длительное пользование чужой землей под обработку и под здание соответственно. Элементы обоих институтов складывались одновременно в римском и провинциальных правопорядках, сила же и значение прав на чужую вещь были признаны за ними лишь значительно позднее, под влиянием и воздействием преторского права. От сервитутов они отличались своим широким, подобно праву собственности, правом пользования, своей отчуждаемостью и способностью переходить по наследству. От простого найма или аренды они отличались защитой соответствующих прав против всех нарушителей, тогда как наем и аренда считались обязательственными отношениями и защита их носила личный характер.

ЛИТЕРАТУРА

- [1] Барон Ю. Система римского гражданского права. — Кн. 3. — М., 1898.
- [2] Бартошек М. Римское право: Понятие, термины, определения. — М., 1989.
- [3] Гримм Д.Д. Лекции по догме римского права. — С.-Пб., 1916.
- [4] Ефимов В.В. Догма римского права. — Т. 1. — Пг., 1918.
- [5] Иоффе О.С., Мусин В.А. Основы римского гражданского права. — Л., 1974.
- [6] Копылов А.В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. — М., 2000.
- [7] Перетерский И.С., Новицкий И.Б. Римское частное право. — М., 2005.

THE RIGHTS TO OTHER PEOPLE'S LAND IN ROMAN LAW

P.A. Byshkov

The Department of Land and Ecology Law
Peoples' Friendship University of Russia
6, Miklukho-Maklaya st., Moscow, Russia, 117198

The article provides a brief overview of the genesis of limited real rights to land in Roman law. The characteristic of the main types of limited real rights on the land that existed in Roman law.

Key words: limited property rights, the servitude, the emphyteusis, the superficies.