**1.Эмфитевзис и суперфиций.**

**Общее понятие о вещных правах.** Общим свойством всех вещных прав вообще является юридическая власть над вещью, предполагающая, во-первых, связь с вещью; во-вторых, право следования (при переходе вещи из одних рук в другие принадлежащее третьему лицу вещное право на нее все равно сохраняется)[[1]](#footnote-1) и, в-третьих, исключительное право, обладающее большей силой, чем связанные с той же вещью обязательственные права.

Власть над вещью может быть полной или частичной. Первая составляет право собственности, являющееся, в сущности, свободным и неограниченным как libertas rei. Вторая же власть ограничивается какой-либо стороной или свойством вещи, допуская одновременное с правом собственности хозяина бытие чужого права на ту же вещь,[[2]](#footnote-2) и, таким образом, ограничивает свободу собственника. Римляне не имели технического названия такого рода прав. Иногда они употребляли термин «iura in re». Новые цивилисты называют все права на чужую вещь «iura in re aliena», что буквально переводится как «права в чужой вещи».

Само название — «iura in re aliena» — показывает, что под правом на чужую вещь понимается юридическое господство, принадлежащее одному лицу относительно некоторых сторон вещи, находящейся в собственности другого. Практически все правоведы-романисты XIX — начала XX в. дают схожие по смыслу определения данного института. Так, русский ученый-цивилист Н. И. Крылов под именем прав на чужую вещь разумеет «владычество одного лица, установленное над вещью, составляющей собственность другого лица».[[3]](#footnote-3) Или же их определяют как права ограниченного господства над вещью.[[4]](#footnote-4) Любое ius in re (как и право собственности) устанавливалось на неопределенное время (было бессрочным) и защищалось посредством вещных исков.

Понятие вещных прав на чужое имущество было известно и древнему римскому праву, но единственно только в форме сервитутов, устанавливавшихся сперва путем договора, а потом и в силу требований закона. Только позднейшее римское право признало четыре рода iura in re aliena: servitutes, emphyteusis, superficies и hyposheca. Эмфитевзис появился в эпоху империи и по своему содержанию, объему заключенных в нем прав, и по вытекающим из него искам был более всего сходен с правом собственности.

**Эмфитевзис**.Институт эмфитевтической аренды в римском частном праве имел весьма древнее происхождение и применялся еще в практике Египта и Карфагена. Что касается самого слова «emphyteusis», то оно греческого происхождения. В Греции еще в III в. до н. э. существовала наследственная земельная аренда для разведения садов и виноградников. Отношения эмфитевтического владения в римском государстве стали возникать со II в. н. э. на императорских землях, и прежде всего в Африке. Сначала сдавались в аренду пустопорожние земли, причем размер установленного вознаграждения за их использование (canon) был меньше арендной платы и вряд ли мог удовлетворить фискальные интересы государства. Это объяснялось тем, что главной целью императорских управляющих было не столько получение доходов, сколько заселение страны и приспособление некультивированных еще земель для сельского хозяйства.[[5]](#footnote-5)

В дальнейшем правоотношение по поводу найма поземельного имущества, первоначально возникшее как обязательственное, начинает приобретать характер вещного, сближаясь с вектигальным правом.[[6]](#footnote-6)

Взаимопроникновение ius in agro vectigalis и emphyteusis усилилось, когда в IV в. государство для пополнения своей казны и средств Церкви приступило к конфискации имущества городских общин и языческих храмов и многие из арендаторов этих земель стали нанимателями казенных владений. Окончательное слияние этих двух институтов под названием «emphytcusis» произошло при Юстиниане, постановления которого закрепили возможность сдачи земельных участков в аренду со стороны частных лиц, а эмфитевтическое право распространилось на все виды земель (вектигальные, фискальные, муниципальные и др.). И, наконец, император Зенон, решая старый спор между юристами о сущности эмфитевзиса, присвоил этому договору самостоятельное вещно-правовое значение и назвал его «contractus emphyteuticarius». В своем классическом виде emphyteusis признавался вечной арендой, которая давала право на вещь, защищаемое особым иском.

Эмфитевтическое право — это вещное, наследственное, отчуждаемое право владения и пользования чужой землей с обязанностью вносить арендную плату (canon) в пользу собственника и не ухудшать имения.

Эмфитевтическое право устанавливалось консенсуальным договором, известным как contractus emphyteuticarius consensualis, сторонами которого были: 1) собственник арендуемой земли; 2) арендатор—emphyteuta или emphyteuticarius (эмфитевт). Форма этого договора, устанавливавшего права и обязанности сторон, зависела от принадлежности арендуемых земель. Только по отношению к церковной земле требовался письменный акт, если же соглашение включало в себя условия, противоречащие общим положениям об эмфитевзисе, то письменная форма была обязательна также и для светских эмфитевзисов.

Выделим характерные признаки emphyteusis.1) Имея вещный характер, он порождал actiones in rem.

2) По содержанию был близок к праву собственности; эмфитевт имел все иски, принадлежащие собственнику (vindicatio, actio negatoria, confessoria, publiciana); мог заложить участок, обременить его сервитутами на время действия эмфитевзиса; приобретал плоды, как и собственник, посредством separatio fructuum; платил вместо хозяина земельные налоги и подати государству. Но, с другой стороны, он не должен был забрасывать землю, не мог отказаться от своего права на вещь , не имел прав на недра, а значит, и на клад, найденный на эмфитекарном участке.[[7]](#footnote-7)

3) Эмфитевту принадлежало производное владение имением, так как в источниках он прямо называется "qui agrum possidet". Являясь юридическим владельцем, арендатор мог прибегать к посессорным интердиктам при нарушении своего права.

4) Право пользования при эмфитевзисе было гораздо шире сервитутных прав, так как наниматель здесь не был связан экономическим назначением вещи и мог приспособлять ее к любому пользованию: из пахотного поля устроить виноградники и т. д. Он не должен был только ухудшать земли.

5) За пользование эмфитевзисом собственнику полагалась арендная плата (vectigal, pensio, canon), вносимая ежегодно. Размер ее не уменьшался вследствие неурожая или несчастных случаев в имении, только и случае полного разрушения поместья плата за пользование снималась.

6) Наниматель мог безвозмездно или за плату передать свое имущество, заключая сделки mortis causa или inter vivos. При этом существовали следующие правила: а) собственник должен быть уведомлен об отчуждении и о покупной цене не менее чем за 2 месяца, имея ius protimiseos (право преимущественной купли в течение этого срока); б)новый арендатор платил 2% от стоимости поземельного имущества, если тот не воспользовался вышеупомянутой привилегией.

Эмфитевтическое право устанавливалось: 1) договором между собственником и арендатором; 2) посредством судебного решения , если право собственности передавалось одному лицу, а право вечного пользования— другому; 3) завещательным отказом собственника .

Эмфитевзис имел помимо общих для всех вещных прав следующие основания прекращения: 1) давность; 2) смерть эмфитевта без наследников, если эмфитевзис как bonus" vacans в течение 4 лет не достанется фиску; 3) изгнание арендатора собственником имения за ухудшение участка, нарушение правил об отчуждении имущества, при неуплате государственных повинностей за три года или канона в продолжение трех (для церковных земель — двух) лет.

**Суперфиций.**История происхождения этого вида iura in re aliena во многом напо­минает возникновение эмфитевзиса. Так, практика предоставления пус­тующих земельных участков частным лицам для застройки получила при­знание в Риме еще в период Республики, преимущественно в городах. Известно, что уже в 298 г. до н.э. Авентинский холм был отдан в пользо­вание плебеям под застройку.

Нуждающиеся в жилище, но не имеющие средств на его покупку римляне имели два пути: или нанять чужой дом (часть его), или же взять в пользование чужую землю с правом постройки на ней дома за счет своих средств; последнее имело смысл в том случае, когда договор найма за­ключался навсегда или на очень продолжительное время. Этот второй путь и получил достаточно широкое распространение в Риме прежде все­го в отношении пустующих государственных и муниципальных земель, чему в немалой степени способствовал и запрет на отчуждение упомяну­того имущества как loca publica в собственность граждан. Значит, перво­начально наем земли носил публично-правовой характер по причине ог­раниченной оборотоспособности ager vectigalis и ager municipalis.

Наниматели-застройщики обязывались ежегодно вносить особую плату в пользу государственной казны или городской общины (solarium), которая представляла собой не обычный арендный платеж, а скорее зе­мельную повинность в форме оброка. При этом правоотношение найма возникало как на основании соглашения между гражданином и собствен­ником земли, так и вследствие других юридических фактов. В частности, Тит Ливии упоминает, что когда во время второй Пунической войны рим­ляне взяли Капую, город не был разрушен, но все его здания были объяв­лены государственной собственностью, при этом многие жители сохранили право постоянного проживания в них. Скорее всего их правовое по­ложение совпадало со статусом нанимателя, застроившего участок в го­роде.

В дальнейшем право сдавать землю под застройку получили и част­ные лица, а само правоотношение приобрело частноправовой характер. Если сдача государственной земли в пользование находилась под юрис­дикцией цензоров, то аналогичные отношения между частными лицами подлежали ведению преторов. Следует заметить, что и те, и другие рас­сматривали договор предоставления участка для застройки как обыкно­венную аренду, т.е. как обязательственно-правовое отношение, в котором арендатор пользуется только личным иском для защиты своего права. Но затем преторы выделили застройщика из ряда обычных нанимателей, предоставив ему особые средства защиты: интердикт о суперфиции (interdictum de superficie) для защиты от пользования третьих лиц, а также и вещный иск (actio de superficie) против владельцев вещи (в том числе против собственника). Мотивом этой защиты было то обстоятельство, что суперфициарий (арендатор) строил здание за свой счет, а поэтому спра­ведливость требовала снабдить его самостоятельными средствами защиты от нарушений со стороны третьих лиц без посредничества собственника.

Первоначально упомянутая защита использовалась в виде исключе­ния в порядке causae cognitio (личного исследования магистратом дела на первой стадии процесса). И лишь с момента, когда необходимость каж­дый раз совершать упомянутую процедуру отпала, право застройщика, бесспорно, приобрело вещный характер, а суперфиции окончательно от­делился от найма.

Superficies (суперфиции) буквально означает все то, что прочно свя­зано с землей. В юридическом смысле суперфиции - это вещное, отчуж­даемое и наследуемое право пользования строением на чужом земельном участке за плату.

Предметом суперфиция могли быть находящиеся на чужой земле строения, простая надстройка (этаж, возведенный на чужом здании) или же совокупность сооружений, используемых с хозяйственной целью (на­пример, плантация). Последнее, впрочем, было явлением исключитель­ным, поскольку по общему правилу разведение плантаций на чужом уча­стке регулировалось эмфитевтическим правом. При этом собственник мог передать застройщику как пустующий участок, так и уже застроенный. Если предметом сделки являлась порожняя земля, то суперфициарий обя­зан был застроить ее за счет собственных средств. Возводимые строения рассматривались как принадлежность к главной вещи (земле), поэтому в суперфициарном праве действовал принцип superficies solo cedit (Gai. 2.73), согласно которому собственник земли приобретал право соб­ственности и на все постройки, возведенные на его участке застройщи­ком.[[8]](#footnote-8)

Правовое положение суперфициария характеризовалось следую­щими чертами:

1) застройщик имел вещное право пользования имуществом, что от­личало его от обычного арендатора; по объему правомочий это право приближалось к собственности. Право пользования суперфициария было настолько свободным, что если отсутствовал прямой запрет dominus'a, он мог располагать субстанцией вещи, допуская даже некоторое ухудшение имущества. Подобно собственнику застройщик извлекал плоды из строе­ния (например, от сдачи имущества в аренду и т.д.);

2) суперфициарий мог свободно распоряжаться строением при жизни и на случай смерти. Согласия хозяина участка на отчуждение имущества не требовалось, он не имел права на преимущественную куплю, не мог истребовать laudemium с нового приобретателя. Единственная обязанность отчуждателя заключалась в извещении dominus'a о том, что он на­мерен передать суперфиций другому лицу. Однако несоблюдение этого правила не давало хозяину застроенного участка права оспорить действи­тельность такой сделки.

Тем более застройщик мог установить сервитуты на время существо­вания своего ius in re aliena, а также заложить его. По смерти застройщика суперфиций переходил к его наследникам либо по завещанию, либо по закону.

Обязанности застройщика заключались в следующем:

во-первых, он должен был нести государственные повинности, ле­жащие на поземельном имуществе. В случае неплатежа податей хозяин не мог лишить застройщика его ius in re, недоимки взыскивались с него об­щим фискальным порядком;

во-вторых, суперфициарий уплачивал dominus'y арендную плату (solarium) за пользование имуществом. Solarium мог взыскиваться еже­годно (либо с другой периодичностью) или же вносился единовременно при установлении суперфиция, но собственник мог и вообще освободить застройщика от внесения solarium'a. Арендная задолженность не являлась основанием для расторжения договора и могла быть взыскана собствен­ником при помощи личного (обязательственного) иска на основании той сделки (наем или купля-продажа), которой был установлен superficies. Однако каждый новый приобретатель суперфиция обязан был уплачивать не только текущие платежи за время его владения, но и недоимки, не взы­сканные с прежних пользователей;

в-третьих, застройщик обязывался возвести строение (надстроить этаж) на участке в оговоренный сторонами срок. По общему правилу он не нес расходы на капитальный ремонт здания, если иное не было уста­новлено соглашением с хозяином земли;

в-четвертых, суперфициарию следовало извещать собственника в случае отчуждения имущества другим лицам. Следует заметить, что неис­полнение этой (и предыдущей) обязанности не давало dominus'y возмож­ности в одностороннем порядке прекратить суперфиций;

и наконец, застройщик, нашедший клад на участке (в том числе и под строением), должен был передать его хозяину земли. Напомним, что эмфитевтор в аналогичном случае мог оставить за собой половину thesaurus'a. Зато если клад был обнаружен в самом здании, то его собст­венником становился суперфициарий.

Superficies возникал:

1) на основании договора между сторонами, при этом (в отличие от эмфитевзиса) требовалась еще и передача вещи (traditio). Специального контракта (по аналогии с contractus emphyteuticarius) для установления права застройки, о чем ранее уже говорилось, римскими юристами изо­бретено не было, поэтому стороны использовали в таких случаях либо emptio-venditio, либо locatio-conductio, либо даже дарение (в последнем случае, вероятно, дарителю приходилось сохранять за собой обязанность по уплате solarium'a собственнику земли, поскольку одариваемый приоб­ретает по договору только права, но не обязанности);

2) посредством завещательного отказа (легата);

3) на основе судебного решения, если при разделе общего застроен­ного участка судья передавал одному лицу право собственности на землю и постройку, а другому - право отчуждаемого наследуемого пользования;

4) путем давностного приобретения. Хотя источники прямо не упо­минают о таком способе возникновения в отношении суперфиция, но тео­ретически нет никаких оснований не допускать применения давности для установления суперфиция, поскольку она допускалась при сервитутах (которые также относятся к категории iura in re aliena). Впрочем, некото­рые романисты придерживаются противоположной точки зрения, считая, что правила о давности, касающиеся права собственности и сервитутов, есть lex singularis.

От оснований установления суперфиция следует отличать основания перехода такого права к новому субъекту. Этот переход происходил:

а) в случае заключения договора об отчуждении между прежним и новым обладателем суперфиция;

б) в порядке наследования (как по закону, так и по завещанию). Если завещатель являлся суперфициарием, то он мог в завещании отказать свое право застройки третьему лицу, т. е. переход ius in re aliena происходил и на основе завещательного отказа;

в) путем судебного решения в процессах, возбужденных раздели­тельным иском. В этом случае повторялась история с эмфитевзисом (если застроенную землю нельзя было разделить, то допускалось присуждение superficies одному лицу, которое обязывалось уплатить часть стоимости застройки остальным претендентам).

Для защиты своего права застройщик имел следующие средства:

1) петиторные иски (actio de superficie, actio negatoria, actio prohibitoria, а также actio Publiciana), которые предоставлялись ему как actiones utiles.

Actio de superficie (in rem) предоставлялся суперфициарию согласно обещанию претора в случае потери владения постройкой и действовал аналогично виндикационному иску. Когда же застройщик не терял possessio суперфицием, но встречал какие-либо помехи в осуществлении своего права со стороны третьих лиц, он применял либо негаторный иск (отрицающий право третьих лиц на создание таких препятствий), либо прогибиторный иск (воспрещавший ответчику вмешиваться в осуществ­ление суперфициарного права).

Кроме того суперфициарий, являвшийся (подобно эмфитевтору) производным владельцем застроенного участка, мог, вероятно, восполь­зоваться и Публициановым иском для возврата имущества, владение ко­торым он утратил (если по каким-то причинам не желал прибегнуть к actio de superficie).

Наконец, для защиты сервитутов, относящихся к застроенному уча­стку, строитель располагал конфессорным иском;

2) будучи владельцем суперфициарного участка, застройщик распо­лагал посессорной защитой, которая предоставлялась ему в виде интер­дикта о суперфиции (interdictum de superficie), сконструированного прето­ром на основе interdictum uti possidetis и использовавшегося для удержа­ния владения;

3) поскольку для установления права застройки не было изобретено специального контракта (что имело место в эмфитевтическом праве), то стороны обычно использовали в таких случаях либо emptio-venditio, либо locatio-conductio. Следовательно, суперфициарий имел также и личные (обязательственные) иски против хозяина земли, принадлежащие ему как стороне упомянутых сделок.

Право застройщика прекращалось:

1) по соглашению сторон;

2) в случае уничтожения самого участка, перехода его в разряд res extra commercium, оккупации имущества неприятелем и т.д. Гибель строе­ний сама по себе не влекла прекращения данного ius in re aliena, если иное не было предусмотрено соглашением сторон;

3) по истечении срока, если право застройки предоставлялось на время;

4) наступлением резолютивного (отменительного) условия, преду­смотренного сторонами;

5) на основе судебного решения;

6) в случае слияния прав на стороне собственника (consolidatio) или суперфициария (confiisio);

7) смертью застройщика, не имевшего наследников (или в случае от­каза всех наследников от наследства). Фиск в этом случае не мог восполь­зоваться своим правом на имущество как на bonus vacans, и право за­стройки прекращалось по истечении срока для вступления в наследство;

8) односторонним отказом застройщика от своего права (derelictio);

9) иными способами, предусмотренными сторонами договора, если они не противоречили существу этого института.

Некоторые авторы относят к основаниям прекращения суперфиция не­платеж застройщиком государственных податей или solarium'a в течение двух лет подряд, заимствовав эту норму из эмфитевтического права. Дума­ется, последнее основание может быть применено лишь в том случае, когда имеют место либо отношения имущественного найма с застройкой арендо­ванного участка, либо если в договоре об установлении суперфиция прямо предусмотрено такое последствие за просрочку платежей.

Решение вопроса о праве собственности на здание, возведенное на чужой земле, не вызывало у римских юристов сколько-нибудь существен­ных затруднений, так как, с одной стороны, принцип superficies solo cedit применялся не только при возведении строения на чужом участке, но также и при застройке своей земли чужим материалом. Фундаментом данного правила являлось признание земли с постройками единым целым в котором земля считалась главной вещью, а все, что ее покрывало, рас­сматривалось как приращение. А к таким отношениям (застройке чужой земли) римляне применяли только accessio, не допуская возможности привлечения спецификации. С другой стороны, римское частное право, как уже ранее отмечалось, не допускало одновременного существования двух прав собственности на одном и том же участке. Следовательно, пре­доставление в собственность здания как отдельного объекта без соответ­ствующего пространства земли оказывалось невозможным, а выход был найден в одновременном обременении и участка, и строения, возведенно­го на нем, ограниченным вещным правом (суперфицием) в пользу за­стройщика.

**2.Казус:**Марк Ливии договорился с Гаем Туллием о продаже дома.Условились,что передача дома состоится и цена будет уплачена по истечении двух дней.Через день дом сгорел от пожара,вызванного ударом молнии.Гай Туллий отказался произвести платеж в связи с непредоставлением ему вещей(дома).

Как решить спор по правилам римского права классического периода?

**Решение:**На основе правил Римского договорного права, данный казус можно решить, ссылаясь на договор Купли-продажи.

Марк Ливий в дальнейшем продавец вещи (дома)

Гай Туллий – покупатель вещи (дома)

Если по заключении договора купли-продажи проданная вещь (дом) погибала, сгорела по случайной причине (удар молнией), т.е. без вины в том как продавца (Марка Ливия), так и покупателя (Гая Туллия), то неблагоприятные последствия факта гибели вещи ложились на покупателя(Гая Туллия). А это значит, что Гай Туллий обязан платить покупную цену (а если уплатил, то не имеет права требовать ее обратно), несмотря на то, что продавец (Марк Ливий) в последствии случайной причины не может исполнить лежащей на нем обязанности предоставления вещи (дома).

Сложился даже афоризм «periculumestemptoris» - риск случайной гибели проданной вещи (дома) лежит на покупателе (Гае Туллии) (если в договоре стороны не предусмотрели иного положения).

Особенностью договора купли-продажи было, то что покупатель оставался обязанным оплатить товар даже и в том случае, если товар случайно погиб еще до передачи его покупателю.

**Постановление:**

В данном споре видно, что покупатель (Гай Туллий), попал в риск случайной гибели и ему надлежит в установленный законом срок заплатить Марку Ливию указанную в договоре сумму денег за дом, сгоревший от пожара – значит все затраты по покупке дома лежат на нем. Независимо от того предоставил ли Марк Ливий ему дом или нет.

Список источников и литературы:

1. Дигесты Юстиниана:Пер.И.С.Перетерского.,М.,1984

2. Гай.Институции.,М.,1997

3. Смирнов М.М. Римское частное право (конспект лекций), М., 2000

4. Черниловский З.М. Римское частное право: элементарный курс, М., 1997

5. Иоффе О.С., Мусин В.А. Основы римского гражданского права.Л.,1974.

6. Дождев Д.В. Римское частное право. – М.,1996.

7. Косарев А.И. Римское частное право. М., 1998

8. Новицкий И. Б. Основы римского гражданского права., М.,1998

1. Иоффе О.С., Мусин В.А. Основы римского гражданского права.Л.,1974. [↑](#footnote-ref-1)
2. Пухта Г.Ф. Курс римского гражданского права.М.,1874.Т.1. [↑](#footnote-ref-2)
3. Крылов Н.И.Система римского гражданского права.Курс лекций.М.,1871,Т.1. [↑](#footnote-ref-3)
4. Зом Р.Институции.История и система римского гражданского права.Сергиев Посад,1916. [↑](#footnote-ref-4)
5. Колотинский Н. Д. История римского права: Курс лекций. Казань, 1911. [↑](#footnote-ref-5)
6. Вектигальное право возникло как обязательственное во времена Республики в Западной Римской империи при отдаче коллегиями жрецов и городскими муниципиями принадлежащих им земель в аренду за особую плату, называвшуюся «vеsti-gal». С течением времени ius in agro vectigalis трансформировалось в вещное право, а в начале IV века н. *э.* тексты, относившиеся к agеr vectigales, были распространены на эмфитевзис путем интерполяции. [↑](#footnote-ref-6)
7. Нерсесов Н. И. Римское вещное право. М., 1896. С. 183. [↑](#footnote-ref-7)
8. Гай.Институции.М.,1997. [↑](#footnote-ref-8)