

11. Островский А.В. История цивилизаций. – СПб., 2000.
12. Личман Б.В. История России. В 2-х кн. Кн.1. История России с древнейших времен до конца XIX века. – М., 2001.

Е.Н. Мурзанаева (Сочи)

ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ ВИДОВ ЗЕМЛЕВЛАДЕНИЯ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ В ДРЕВНЕМ РИМЕ И РЕЦЕПЦИЯ ИХ В СОВРЕМЕННОЕ ЦИВИЛЬНОЕ ПРАВО РОССИИ

История формирования видов владений землей в Древнем Риме имеет очень древние корни. Так уже в первом писаном правовом источнике «Законах XII Таблиц» мы встречаем упоминания о праве собственности на землю, праве на чужие вещи (сельский сервитут) и право владения землей. Все эти категории относятся к вещным правам. И хотя древность этих институтов неоспорима, они известны и дореволюционному российскому гражданскому праву, праву советского периода, да и современному Гражданскому кодексу Российской Федерации (статьи 274–277) и новому Земельному кодексу. В связи с этим, изучение истории возникновения и развития институтов землевладения на их исторической родине – Древнем Риме, а также рецепцию этих институтов в Российское право, является важной задачей.

Земля, по классификации древнеримского юриста Ульпиана, относилась к категории *res mancipi* (вещь манципируемая), то есть передаваемая особым путем с соблюдением определенных правил. Уже в древнем законодательном источнике мы видим формирование права собственности на землю и как принято считать, что это был самый ранний вид землевладения.

Второй вид земельного владения – это право на чужую вещь. Этот институт явно является ограничением права собственности. К этой категории относятся: сервитут предиаальный, эмпфитевзис и суперфиций. Впервые упоминание о сервитуте было в «Законах XII Таблиц», здесь выделено 4 древнейших сельских сервитута: *iter* – право прохода и проезда верхом по чужой зем-

ле; *actus* – право прогона скота и проезда в легких повозках; *via* – право пользования мощеной дорогой для перевозки тяжелых грузов; *aquaeductus* – право провести воду через чужую землю. Возникновение перечисленных сервитутных прав объясняется историческими, экономико- географическими, а так же юридическими причинами. Исторически сложилось так, что ранняя Римская община первоначально обладала всей землей, которая признавалась *ager publicus* и каждая семья римских граждан получала одинаковый участок земли, по утверждению Маяк И.А. в размере 2 югеров. Остальная пахотная земля выделялась по жребию и подвергалась периодическому переделу. Пастбища и леса были в общем пользовании. Но с увеличением народонаселения происходит освоение новых территорий чаще всего за счет захвата этих земель у соседей, видимо именно в этот момент начинает складываться частная собственность на землю. Сервитутные права уже существовали, так как взаимоотношения между соседями и их землей должны были, как то юридически улажены. Как указывает Ульпиан, предположительно, правовые отношения между соседями, было их частным делом, т.е. они должны были договариваться между собой о пользовании чужой земельной собственностью, но дело в том, что местность, на которой находился Рим, была холмистой и не изобиловала водой, что первоначально в условиях общинной собственности на землю не создавало проблем для сельскохозяйственного производства, так как каждый член римской общины имел свободный доступ к источникам воды и иным объектам общего пользования. Однако появление и развитие наряду с общинной также и частной мелкоземельной собственности привело к тому, что одни участки, находившиеся в более выгодном географическом положении, приобрели большую ценность, а другие, владельцы которых не имели прямого доступа к общественным дорогам и водоемам, имели меньшую ценность. В связи с этим возникла необходимость ограничить правомочия пользования одних мелких землевладельцев в пользу их соседей, которая и была реализована в римском частном праве в форме земельных сервитутов.

Но встречаются и иные утверждения, ряд цивилистов рассматривают сервитутное предиальное право Древнего Рима как древнейшее вещное право вообще, т.е. возникшее еще до установления права собственности [1]. По сути этого мнения, именно сервитуты, а не право собственности являются первоначальным институтом, родоначальником всех других вещных прав. В частности, Шонеман считал, что пастушеские народы были не в состоянии осуществлять целостное господство над вещью во всех отношениях (т.е. право собственности), а могли пользоваться и извлекать плоды из земли только в весьма ограниченном объеме, т.е. осуществлять то, что и составляет фактическое содержание сервитутов. На основании этого упомянутый автор делал выводы, что по своему происхождению и юридической форме сервитуты появились раньше и независимо от права собственности, следовательно, они есть права на чужие вещи сами по себе, независимо от того, принадлежит ли это имущество другим лицам. Поэтому могут встречаться сервитуты на вещи, не находящиеся ни в чьей собственности. На этом основании подвергалось сомнению определение сервитутов как право на чужие вещи и предлагалось рассматривать данный институт как право лица на вещь, не находящуюся в его полном господстве.

Многие ученые признают, что именно в Законах XII Таблиц был впервые сформулирован, с одной стороны, принцип неприкосновенности частной собственности, с другой – принцип ее отчуждения [2]. Особенно это касалось такой вещи, как земля, которая всегда и везде признавалась основным и наиважнейшим видом ценности. Но вместе с тем следует отметить, что о существовании частной собственности в раннереспубликанский период можно говорить с известной долей условности, ведь использование собственности в архаический период отнюдь не было свободным. Как справедливо отметила Е.М. Штаерман, контроль общества за правильным использованием частной собственности был достаточно строгим не только в архаический период, но даже и в позднереспубликанском Риме [3].

Первоначально существование всякого права на вещь было обусловлено добросовестностью и правильностью распоряжения

ею со стороны собственника. Известно, что собственник мог лишиться своей вещи при недолжном обращении с нею. Так подвергались осуждению к штрафу те собственники, которые недобросовестно обрабатывали свои земельные участки [4].

Некоторые современные романисты подчеркивают, что в эпоху законов XII таблиц частная собственность еще мало чем отличалась от владения (*possessio*) общественным имуществом и коллективные формы собственности с принципами уравнительности и земельными переделами еще сохраняли свое приоритетное значение. *Possessio* – это третий вид земельной собственности. В текстах XII таблиц достаточно часто встречается термин *usus*, который несомненно обозначал функцию непосредственного владения, обладания вещью. Элий Галл писал: «...владение, есть пользование (*usus*) землей или зданием, но не само поле или земля» [5]. П. Фест конкретизирует, что «владением называются те широко распространенные частные и публичные земли, которые приобретаются не манципацией, а пользованием» [6]. Таким образом, *possession* по определению является частным случаем понятия *usus*. Действительно же, в законах XII таблиц этот термин применяется не только к земле и зданиям, но и к движимому имуществу, в частности как способ приобретения путем давностного владения власти над женой. В классический же период термин *usus* использовался для обозначения права на чужую вещь, которое, однако не приводило к приобретательной давности. Однако в законах XII таблиц термин *usus* самым непосредственным образом связан с институтом *usucapio* – приобретательной давностью владения как для движимого так и для недвижимого имущества. Что касается приобретения права на недвижимое имущество, т.е. на землю и здания, то здесь *usucapio* наступало после двухлетнего непрерывного пользования вещью. Законы XII таблиц гласят: «Давность владения в отношении земельного участка устанавливалась в два года, в отношении всех других вещей... – в один год» [7].

Позднее из текстов классических юристов ясно, что в I–III вв. н. э. *usucapio* приводило к возникновению права собственности на вещь. Несомненно, именно так и было в классиче-

ском праве, однако в отношении архаического права подобная трактовка вызывает некоторые сомнения. Следует отметить, что многие современные историки права убеждены, что *usucapio* приводило к праву собственности и в период законов XII таблиц. Но Фест пишет, что частные и общественные земли, захваченные и удерживаемые посредством *usus* в частном владении, вплоть до аграрного закона 111 г. до н.э. так и не становились частной собственностью, но назывались *possessions*. Понятно, что такие земли, а их в ранний период было большинство, сохраняли свой статус владений в соответствии с законами, по которым цензор и сенат каждые пять лет возобновляли договоры о частных владениях на *ager publicus*. Речь идет о земельных владениях, захваченных и удерживаемых в частном пользовании. Право на такие земли у частных владельцев возникало лишь по истечении двухгодичного срока пользования ими, и не ранее. В речи «В защиту Цецины» Цицерон достаточно ясно объясняет суть древнего права владения землей. Он строит свою аргументацию на нормах именно древнего права и подчеркивает, что «права межи, владений и сервитутов проведения воды и прохода были самым тщательнейшим образом описаны предками» [8]. Раскрывая содержание древних прав владения на землю, он пишет об отличии их от земельной собственности, переданной по завещанию: «Ведь чтобы поле перешло ко мне можно совершить это посредством чьего-либо завещания, но чтобы мне можно было удержать за собой то, что было сделано моим, нельзя обойтись без гражданского права. Само поле может быть завещано отцом, однако приобретение поля по давности, т.е. конец заботе и опасности судебных тяжб, предоставляется нам не отцом, но законами; право проведения или черпания воды, прохода, прогона скота оставляются отцом, но законная власть на все эти вещи устанавливается гражданским правом» [9]. Таким образом, Цицерон подчеркивает особую роль закона, так как оккупированные общественные земли не становились наследственной вотчиной частных лиц. По всей видимости, именно на эти законы ссылается в 410 г. до н.э. плебейский трибун Марк Манений, требуя отобрать у незаконных хозяев владение общественной землей. Аппиан рассказывает, что хотя во II в. Част-

ные владения на общественном поле, захваченные богачами, все еще оставались в собственности государства и могли подвергаться переделу, однако в результате длительного частного пользования земли эти стали передавать по наследству, продавать, отдавать в залог и т.д. Не случайно Ливий, знакомый с институтом права владения, иногда пользуется выражением «законное наследственное владение». В связи с этим необходимо вспомнить о неотчуждаемости частных наделов, ассигнируемых для римских колонистов на *ager publicus* по законам II–I вв. До н.э. о выведении колоний. Так, известно, что подобные законы Гракхов, Корнелия Суллы и законопроект Сервия Рулла запрещали отчуждать наследственные наделы колонистов. Впервые лишь Цезарь ограничил неотчуждаемость наделов колонистов 20 годами. Таким образом, в архаическом праве XII таблиц добросовестное владение оккупированной публичной землей в течение двух лет вело к превращению фактического незаконного владения во владение законное.

Лишь в конце II в. до н.э. законом Минуция 121 г. до н.э. была отменена неотчуждаемость этих земель. Более того, знаменитый аграрный закон 111 г. до н.э., принадлежавший, видимо, плебейскому трибуну Спурию Торию, не только утвердил свободу продажи этих участков, но и запретил подвергать эти земли дальнейшему переделу.

Таким образом, необходимо отметить, что существующие понятия видов земельного владения претерпели длительную эволюцию от общей публичной земельной собственности (*ager publicus*) через законное неотчуждаемое и ненаследуемое владение к квинритскому праву собственности.

Проследив историю становления и развития этих институтов на их родине, в Древнем Риме, есть необходимость рассмотреть рецепцию (приспособление) этих категорий землевладения в современное Российское законодательство.

В период после Октябрьской социалистической революции в России вопросы связанные с понятием права частной собственности на землю вообще отсутствовали. Земля была объявлена государственной собственностью и уподоблялась древнеримскому понятию *ager publicus*. Но все же мы можем говорить о

таком виде владения землей как право на чужую вещь в виде эмпфитевзиса и суперфиция. Эти понятия сформировались в Риме уже в классический период и прекрасно были использованы в праве советского периода в России, да и в современности очень распространены.

Эмпфитевзис (*emphyteusis*) и суперфиций (*superficies*) – это отчуждаемые и передаваемые по наследству права долгосрочного пользования чужой землей: сельскохозяйственной, для ее обработки – это первая категория и городской, для возведения на ней строения – это вторая категория. Чтобы понять сущность рецепирования в современное законодательство этих категорий, необходимо разобрать наполняемость и правовое действие эмпфитевзиса и суперфиция в древнеримский период. Как и сервитуты, эти категории являются правом пользования чужой вещью, но отличаются от них широтой содержания и долгосрочностью действия. Установление этих прав на земельный участок делает право собственности вроде бы номинальным, но при прекращении эмпфитевзиса и суперфиция право собственности на данный участок получает реальное выражение.

В Древнем Риме институту эмпфитевзиса предшествовал специальный институт наследственной долгосрочной аренды земель, принадлежащих государству или публичным корпорациям (муниципиям); он испытал влияние аналогичных институтов Древней Греции, Египта, Карфагена. При императоре Юстиниане они были окончательно слиты. Эмпфитевзис устанавливался при заключении аренды на срок от 100 и более лет. В содержание эмпфитевзиса входит право пользования земельным участком, в том числе с изменением его характера, но без ухудшения, сбора урожая, право закладывать, отчуждать и передавать по наследству. При отчуждении эмпфитевзиса пользователь обязан был предупредить собственника о предполагаемом отчуждении, причем в течение двух следующих месяцев последний имел право преимущественной покупки. При отчуждении эмпфитевзиса третьему лицу собственник имел право на 2 % от покупной цены. Кроме того, пользователь должен был ежегодно вносить арендную плату и государственный земельный налог.

В случае неоплаты ренты в течение 3-х лет он лишается права на участок.

Суперфиций представлял собой аналогичное с эмпфитевзисом вещное, отчуждаемое, передаваемое по наследству право возведения строения на чужом городском участке и право пользования этим строением. Право собственности на строение принадлежало собственнику земли, т.е. строение следует за землей. Содержание суперфиция было аналогично по содержанию эмпфитевзиса. Исходя из вышесказанного сразу видно хорошо знакомые формы земельного владения, в которых мы продолжаем жить и в современности.

Наконец, в Гражданском кодексе Российской Федерации содержится ряд статей (274–277), посвященных правовому регулированию сервитута, но только наиболее общие положения о земельных сервитутах, требующие более детального и развернутого урегулирования, которое обеспечено новым Земельным кодексом РФ.

На основе ч.1 п.1 ст.274 ГК РФ земельный сервитут можно определить как принадлежащее собственнику одного недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) право ограниченного пользования соседним земельным участком другого собственника. Такое определение в целом соответствует понятию данного института в римском праве, отражая два необходимых условия его существования (во-первых, наличие двух недвижимостей, принадлежащих разным собственникам, причем одна земля тем или иным образом служит собственнику другой; во-вторых, соседство этих земельных участков).

Предусмотренный в ГК РФ сервитут можно отнести к категории *iura in re aliena*, поскольку он, во-первых, является правом не на свою, а на чужую вещь (землю соседа), во-вторых, на основе такого права сервитутарий приобретает только возможность ограниченного пользования чужой землей, которая по прежнему остается во владении, пользовании и распоряжении ее собственника (п. 2 ст. 274 ГК), и, наконец, в-третьих, при переходе прав на земельный участок, обремененный сервитутом, к другому лицу сервитут все равно сохраняется (п.1 ст. 275 ГК), то есть для него характерно и право следования.

Гражданский кодекс РФ не содержит в отличие от римских источников и дореволюционного российского законодательства развернутого перечня сервитутов, хотя на основе ч.2 п.1 ст.274 ГК можно выделить несколько таких вещных прав: право прохода и проезда через соседний земельный участок; право прокладки и эксплуатации линии электропередачи, связи и трубопроводов через чужую землю; право пользоваться источником воды, находящимся на соседней земле, для обеспечения водоснабжения и мелиорации.

Следует отметить, что перечень сервитутных прав, упомянутый в ч. 2 п.1 ГК РФ является открытым, поскольку стороны могут предусмотреть сервитуты и для обеспечения «других нужд собственника, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута».

Исходя из вышесказанного, мы видим развитость системы землевладения и землепользования в Древнем Риме, так как через рецепцию все эти институты попали в современное законодательство России, да и других стран тоже.

Примечания

1. Горонович И. Исследование о сервитутах. СПб., С. 13-14.; Schjennemann. Die Servituten. Leipzig, 1866. s. 15–16 и другие.
2. Синайский В.И. Очерки из истории землевладения и права в древнем Риме. Т.1. Юрьев, 1908.
3. Штаерман Е.М. Древний Рим: Проблемы экономического развития. М., 1978. С. 57–79.
4. Gell. IV.12.2 Если кто забрасывал свою землю зарастать сорняками и небрежно за ней ухаживал, а так же не пахал и не расчищал ее, то это не оставалось без наказания, но было делом цензоров, за счет чего они и пополняли казну.
5. Там же.
6. Fest P. Possesio est..., L. 277.
7. Там же.
8. Цицерон Речи. Ч.1, М., 1996. С. 137.
9. Там же. С. 117.