
РАЗВИТИЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЙ ОБ ОГРАНИЧЕННЫХ ВЕЩНЫХ ПРАВАХ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В ЕВРОПЕ В СРЕДНИЕ ВЕКА И НОВОЕ ВРЕМЯ

П.А. Бышков

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

В статье рассматривается генезис прав ограниченного пользования на земельные участки в праве стран континентальной Европы. Дается анализ отдельных видов прав. Исследуется порядок их возникновения, прекращения, а также их содержание.

Ключевые слова: вещное право, ограниченные вещные права на земельные участки.

Процесс формирования права собственности на землю начался у варварских народов, населявших европейский континент, в период разложения родоплеменного строя. При этом важно заметить, что данный процесс проходил на фоне сильнейшего политико-экономического и правового влияния Римской империи [20].

Необходимо отметить, что собственность на землю возникала в следующих случаях. Во-первых, происходило выделение из общины свободных земельных собственников (аллодов), что привело в последствие к развитию крупной земельной собственности. Во-вторых, короли отдавали своим приближенным, а также церкви земельные участки на завоеванных территориях, бывших римских провинциях. При этом король оставался собственником, а те, кто получал землю, были бенефициариями, то есть владели ей условно.

С закатом эпохи античности на европейском континенте произошли серьезные политические и экономические преобразования. Римское частное право, являющееся основой имущественных отношений на протяжении длительного времени, было на время забыто новыми народами, населявшими Европу [15].

Вместе с этим произошли значительные изменения в представлениях о праве собственности и ограниченных вещных правах на землю по сравнению с классическим римским частным правом.

Важно отметить, что феодальное право, как и римское право древнейшего периода, не содержало четкого различия между правом собственности и другими правами на вещи [5].

Исходя из анализа правовых памятников средневековой эпохи (например, Салической правды, Саксонского зеркала) [13], можно с уверенностью говорить о наличии разнообразных вещных прав на землю — земельных держаний. При

этом необходимо заметить, что различие между всей совокупностью вещных прав на земельные участки состояло не в их правовой природе, а в возможности их установления на определенный срок и их прекращении, а также силе данного права на один и тот же земельный участок у двух или более владельцев.

Следует также учитывать существование сословий в средневековом обществе, что дает возможность говорить об уровнях владельцев на один и тот же земельный участок, согласно их иерархии. Данная система была присуща феодальному обществу, когда владельцы земли являлись также государственными руководителями и возглавляли воинские формирования.

Необходимо отметить, что во всех западноевропейских государствах периода феодализма следует различать уровни земельной феодальной собственности. Феодальная собственность, в которой собственниками, помимо королей, князей, графов были феодалы, находящиеся в их подчинении составляли первую группу собственников. Свободные крестьяне и различные категории зависимых крестьян, которые также были владельцами земли — вторую группу [3].

Такое сложное и многоуровневое существование прав на землю не могло продлиться долгое время. Началось постепенное возвращение к тем правовым конструкциям, которые были предложены римскими юристами. Содержание римского частного права составляли достаточно казуистичные правила, созданные на основе анализа различных конкретных ситуаций, причем зачастую в разное время разными лицами, и потому нередко противоречившие друг другу, к тому же изложенные в плохо систематизированном и малоудобном для изучения порядке [23]. Их обобщение, как известно, начали лишь глоссаторы и главным образом постглоссаторы (комментировавшие данное глоссаторами толкование римских текстов с целью приспособления содержащихся в них правил к потребностям средневековых правопорядков) уже спустя несколько веков после падения Римской империи (практическое применение началось только с середины XIII в.).

Уже в XIII–XIV вв. силами глоссаторов и постглоссаторов, опиравшихся на источники римского права, была выработана система вещных прав на землю, получившая название разделенной собственности (*dominium divisum*). Суть данной теории сводится к тому, что каждое лицо, имеющее отношение к земельному участку, наделяется отдельными правомочиями на него. При этом вассальная зависимость определяет иерархию старшинства правомочий на земельный участок. Так, например, правомочия вассала земельного участка будут занимать промежуточное положение между подчиненностью сеньору и господством над его вассалами. Данная теория расщепленной собственности на землю была подвергнута критике уже в XVI столетии [14].

Именно с этого периода времени началась эпоха комментаторов и гуманистов, соединивших позитивное право с правом естественным [11]. В связи с этим в XVI–XVIII вв. в Европе появляется новая, более сложная теория о праве на землю, сыгравшая ключевую роль в зарождении буржуазного права собст-

венности. Она устанавливала деление правомочий между несколькими лицами при создании верховной и подчиненной собственности.

Такое положение дел в континентальном праве просуществовало вплоть до буржуазной революции во Франции в конце XVIII в., которая возвела право собственности в абсолютное, полное право.

Разделенная собственность на землю четко проявлялась в отношениях между бенефициарием и вассалом в ленном владении землей. Сеньор был вынужден делить власть над своей землей с феодалом. Получалось так, что у сеньора существовало право собственности, но не было реальных правомочий реализовать его, при этом у вассала не было права собственности, но он осуществлял практически все правомочия (иногда даже имел возможность распоряжаться — отчуждать землю) собственника.

Необходимо также заметить, что в феодальной иерархической лестнице особое место занимали так называемые чиншевики — держатели земли на праве наследственного пользования. Будучи лично свободными, они должны были платить чинш (оброк) собственнику земли, на которой они проживали.

Итак, вся трудность теоретического обоснования права собственности средневековыми юристами на один и тот же земельный участок у одного и более лиц, заключалась в том, что подобных правовых конструкций римское право не знало, признавая единство и неразделенность собственности [6]. Сложная иерархическая лестница феодального общества создавала особую конструкцию прав на землю, следуя во многом политической и военной необходимости словесного общества.

Важно отметить, что первые кодифицированные акты нового времени, регулирующие имущественные отношения, появились в германоязычных странах в Пруссии и Австрии в начале XVIII в., что дало толчок развитию ограниченными вещными правам на землю в странах континентальной Европы [21].

В начале XIX в. во Франции был принят гражданский кодекс, отвечающий требованиям буржуазной эпохи, в котором отдельно говорилось о правовом регулировании ограниченных вещных прав [18]. При этом следует заметить, что не все права на чужие вещи перешли из римского и феодального права в новое законодательство стран континентальной Европы. Так, например, в кодексе Наполеона суперфиций и эмпитевзис отсутствуют.

Необходимо отметить, что близким по содержанию к ФГК являлся Итальянский гражданский кодекс, вступивший в силу 1 января 1866 г. [19].

При этом важно учесть, что итальянский законодатель, в отличие от французского, сохранил считающееся во Франции отмирающим право эмпитевтического типа [10].

Категория ограниченных вещных прав в континентальной Европе возродилась в начале XIX столетия стараниями германских юристов. Это стало возможным благодаря изучению римского права К.Ф. Савиньи, Г.Ф. Пухты, Р. фон Иеринга представителей исторической школы права [9]. Созданное ими пан-

дектное учение получило теоретическое развитие и дало толчок к разработке и принятию нового гражданского законодательства.

Первым видным юристом-правоведом, показавшим несостоятельность теории глоссаторов о разделенной собственности, был А.Ф. Тибо [23]. Он отмечал, что необходимо отказаться от понятия «неполной собственности», а права, например, вассала или эффитевта — это не что иное, как право на чужую вещь, известную в римском праве как *jus in re aliena* [5].

Пандектная теория вещных прав имела под собой глубокие социально-экономические корни. Распространенное в феодальных право порядках деление права собственности на *dominium directum* (верховную собственность) и *dominium utile* (подчиненную собственность) заключало в себе осуществленное глоссаторами и постглоссаторами решение важнейшей для средневековых феодальных отношений юридической проблемы — признания возможности одновременного существования права собственности нескольких лиц на одну и ту же вещь. Важность данной проблемы определялась тем, что речь шла, прежде всего, о земле, составлявшей если не единственный, то, один из главных объектов феодального вещно-правового регулирования. Необходимо заметить, что вещные права на чужую вещь в пандектной науке определялись как совокупность прав на вещь, подчиненной чужой воле [1].

Один из основополагающих принципов римского права — недопустимость двух (нескольких) прав собственности на одну и ту же вещь — после рецепции римского права в феодальные право порядки стал резко противоречить сосуществованию «прав собственности» сеньора и вассала на соответствующие земельные участки.

Данное обстоятельство открывало широкую возможность одновременного существования нескольких близких по содержанию имущественных прав собственности на одну и ту же вещь. Предложенная глоссаторами и комментаторами (постглоссаторами) юридическая конструкция разделенной собственности, допуская и объясняя наличие двух или нескольких одноименных имущественных прав на одну и ту же вещь — поместье, лен (иными словами — земельный участок), — снимала эту проблему [12].

Впоследствии новые, буржуазные право порядки, устранив феодальные отношения вассальной зависимости, признали собственность наиболее полным правом и тем самым вновь исключили возможность существования двух прав собственности на одну и ту же вещь, в том числе применительно к земельным участкам [25]. Но при этом возникла новая юридическая проблема: в силу естественной ограниченности земли, требуемой для осуществления различных видов хозяйственной деятельности, появилась экономическая необходимость предоставить юридически наиболее прочную, т.е. вещно-правовую (а не обязательно-правовую) возможность одним лицам пользоваться землей, принадлежащей другим лицам (собственникам).

Важно подчеркнуть, что данная проблема касалась именно и только земли, а не других, прежде всего, движимых вещей. Поэтому земля и была объявлена

главным (а в германском праве — единственным) видом недвижимых вещей. Не случайно все иные, чем право собственности, классические вещные права (кроме залогового права) имеют своим объектом только недвижимые вещи, прежде всего — земельные участки.

Результатом решения названной проблемы пандектным правом и стало появление категории ограниченных вещных прав, противопоставляемых обязательственным правам требования, чаще всего вытекающим из договоров. Данная общая категория заменила собой различные феодальные титулы на землю и наряду с правом собственности составила единое гражданско-правовое понятие вещного права (*Sachenrecht*).

Пандектистами к ограниченному вещному праву были отнесены различные права на земельную недвижимость, осуществляемые управомоченными лицами непосредственно, без каких-либо действий со стороны обязанных лиц: сервитуты, узуфрукт, эмпфитевзис и суперфиций (составившие группу вещных прав пользования чужими вещами — *Nutzungsrechte*), а также залог как право при определенных условиях продать чужую, в том числе недвижимую, вещь (отнесенный поэтому к группе «прав реализации» чужой вещи — *Verwertungsrechte*) [8]. Затем к ним добавились права приобретения чужой вещи (*Erwerbsrechte*), например, право присвоения результатов охоты при осуществлении охотничьего сервитута и преимущественное право покупки недвижимости (земельного участка), в том числе при установлении долевой собственности на соответствующий объект [4].

Таким образом, появление современной юридической категории ограниченных вещных прав сначала в германской пандектистике, а затем и в европейском континентальном праве в целом связано с обеспечением экономически необходимого и юридически прочного участия одного лица в праве собственности другого лица на земельный участок.

Юридическая прочность, исключая возможность одностороннего прекращения правоотношения, стала главным отличительным признаком вещного права в сравнении с обязательственными правами на чужую вещь.

Названные обстоятельства имеют решающее значение для определения существа и видов вещных прав. Из этого, в частности, следует, что объектами иных (ограниченных) вещных прав по общему правилу могут быть только недвижимые вещи. Применительно к движимым вещам указанное выше обоснование теряет свой смысл, поскольку они не являются естественным образом ограниченными. При этом доступ к ним для осуществления экономической деятельности возможен как путем создания и приобретения в собственность новых объектов такого рода, так и в форме договорных, прежде всего арендных отношений.

Более того, основанное на классических пандектных подходах гражданское законодательство Германии и Швейцарии при регулировании вещных отношений отказалось от некоторых догм римского права в интересах третьих лиц — участников имущественного оборота.

Так, согласно § 889 ГГУ [2] право на чужой земельный участок (например, сервитут или право застройки) не прекращается вследствие его приобретения собственником участка или вследствие приобретения субъектом этого права собственности на данный участок.

Согласно ст. 735 Гражданского кодекса Швейцарии, если субъект ограниченного вещного права становится собственником обремененного им земельного участка, он вправе прекратить (погасить) данное право, но если этого не последует, вещное право сохраняется (его субъектом становится новый собственник участка).

Иначе говоря, в противоположность известному римскому принципу *consolidatio*, в силу которого никто не мог иметь ограниченное вещное право на собственную вещь (*nulli res sua servit*), ибо собственник в принципе не нуждается в таком праве, в правовых системах пандектного типа допускается его сохранение в случае, когда его обладатель одновременно является и собственником обремененного таким правом земельного участка. При этом закон защищает, прежде всего, интересы лиц, в пользу которых установлено вещное право, например интересы залогодержателя права застройки, для которого собственник недвижимости, ставший субъектом права застройки, продолжает оставаться залогодателем. Но одновременно защищаются и интересы самого собственника, который в качестве субъекта ограниченного вещного права на свою вещь при определенных условиях может, например, в порядке очередности участвовать в публичных торгах при принудительном отчуждении его земельного участка [17].

И все же ни буржуазный закон, ни буржуазная доктрина не считают абсолютность исключительным свойством одного только права собственности. Это свойство обнаруживается и в других вещных правах с той лишь особенностью, что обладатели таких прав, помимо всеобщих отношений с любым и каждым, состоят также в конкретном отношении с определенным лицом — собственником имущества, на которое им принадлежит право сервитута, узуфрукта, залога. Юридическое действие такого конкретного отношения заключается в том, что все иные вещные права, кроме права собственности, наряду с установлением сферы правового господства для их обладателя, ограничивают одноименную сферу, отведенную собственнику. А из этого следует, что противоположной стороной вещных прав, как прав на чужие вещи всегда должно быть определенное ограничение такого всеобъемлющего вещного права, каким является право собственности [16].

Этот вывод логически вытекал едва ли не из любой концепции прав на чужие вещи. При этом неважно, расценивались ли они как часть собственности (Колер), или как выделенные из собственности самостоятельные права (Вангеро Карл-Адольф). Он был неустраним и для тех, кто, пытаясь опровергнуть указанный вывод, допускал, однако, образование права на чужую вещь, лишь, поскольку та же самая вещь уже принадлежит кому-либо на праве собственности.

Необходимо отметить, что встречались, и другие концепции, авторам которых действительно удавалось отделить собственность от ограничительного действия иных вещных прав. Но такой результат достигался благодаря либо до-

пущению внутренне противоречивой возможности обладания правами на чужую вещь, которая в то же время никому не принадлежит на праве собственности, либо признанию участниками правоотношений по поводу земельных сервитутов не реальных субъектов, а самих подчиненных и господствующих земельных участков. Если же права на чужие вещи не только неотделимы от права собственности, но и находятся с ним в состоянии взаимозависимой ограниченности, то это свидетельствует об их принципиальной однородности, позволяющей в кодификационном плане объединить их под общим названием вещных прав системообразующим правом, для которой является право собственности [7].

Важно отметить, что появившаяся в новое время классификация ограниченных вещных прав приводится в современной германской литературе, развивающей классические пандектные подходы. При этом выделяются следующие группы ограниченных вещных прав на землю:

1) права пользования чужой вещью (*Nutzungsrechte*) — сервитуты, узуфрукт, право застройки;

2) права на приобретение чужой вещи (*Erwerbsrechte*) — преимущественное право покупки, право присвоения результатов использования некоторых сервитутов;

3) права реализации чужой вещи (*Verwertungsrechte*) — залог, вещные обременения и земельный долг [24].

Необходимо заметить, что классификация ограниченных вещных прав окончательно была разработана в XIX в. стараниями пандектистов. При этом следует признать, что зачатки этой классификации берут свое начало в римском частном праве классического периода и теории о собственности, развитой глоссаторами и систематиками.

Подводя итог, необходимо отметить, что процесс закрепления ограниченных вещных прав на землю в законодательствах стран континентальной Европы в Средние века и новое время был связан с экономическими и политическими изменениями, происходящими в обществе. Существование нескольких собственников на землю, правомочия которых соответствовали их положению в феодальной иерархической лестнице, требовало юридического обоснования. Данное обстоятельство способствовало развитию учения об ограниченных вещных правах на землю, существовавших еще в римском праве, и созданию теории разделенной собственности на землю, исходя из которой каждый субъект, имевший отношение к конкретному земельному участку, наделялся определенными правами на него.

Эпоха буржуазных революций в Европе разрушила феодальную собственность на землю. При этом ограниченные вещные права на земельные участки стали предметом изучения ученых-юристов и были введены в действие гражданскими кодексами европейских государств. Появление свободного земельного собственника с личным хозяйством способствовало повсеместному распространению ограниченных вещных прав на землю, необходимых для развития новых территорий и экономически эффективного ведения хозяйства. Законода-

тельное закрепление категории ограниченных вещных прав на землю юридически обеспечило участие одного лица в праве собственности другого лица на земельный участок.

ЛИТЕРАТУРА

- [1] *Виндшейд Б.* Учебник пандектного права: общая часть. — СПб.: Изд-во Гериоглифов и Никифоров 1874. Т. 1.
- [2] Гражданское уложение Германии / Пер.с нем. науч. редакторы В. Бергман и др. — М.: Волтерс Клувер, 2008.
- [3] *Дембо Л.И.* Земельные правоотношения в классово-антагонистическом обществе. — Ленинград: Изд-во Ленингр. ун-та, 1954.
- [4] *Жалинский А.Э., Рерихт А.А.* Введение в немецкое право. — М.: Спарк, 2001.
- [5] Избранные труды по гражданскому праву // Венедиктов А.В. Государственная социалистическая собственность: в 2-х т. — М., 2004, Статут, Т. II.
- [6] *Иоффе О.С.* Из истории цивилистической мысли (Цивилистическая доктрина феодализма) // Сборник ученых трудов: Теоретические проблемы гражданского права. Вып.13. — Свердловск, 1970.
- [7] *Иоффе О.С.* Из истории цивилистической мысли (Цивилистическая доктрина промышленного капитализма) // Труды Киргизского государственного университета. — Вып. 8. — Фрунзе, 1972.
- [8] *Муромцев С.А.* Рецепция римского права на Западе. — М.: Тип. А.И. Мамонтова и Ко 1886.
- [9] *Новгородцев П.* Историческая школа юристов, ее происхождение и судьба. Опыт характеристики основ школы Савиньи в их последовательном развитии. — М.: Унив. тип., 1896.
- [10] *Пахман С.В.* История кодификации гражданского права. — С.-Петербург: Тип. 2 Отд. собств. е. и. в. канцелярии, 1876. — Т. I-II.
- [11] *Покровский И.А.* История римского права. — СПб., 1913.
- [12] *Савельев В.А.* Проблема разделенной собственности и современная теория российского гражданского права. // Журнал российского права. — 2008. — № 4.
- [13] Салическая правда. — М.: Тип. им. Жданова, 1950.
- [14] *Стоянов А.* Методы разработки положительного права и общественное значение юристов от глоссаторов до конца XVIII столетия. — Харьков: Тип. Чеховского и Зарина 1862.
- [15] *Циммерманн Р.* Римское право и европейская культура // Вестник гражданского права. — 2007. — № 4.
- [16] *Эннексерус Л.* Курс германского гражданского права. — М.: Иностр. лит., 1949.
- [17] *Baur F., Baur J.F., Sturmer R.* Sachenrecht. — 17. Aufl. Munchen, 1999.
- [18] Code civil des français. — Paris, 1804.
- [19] Codice civile del Regno D'Italia. — Napoli, 1865.
- [20] Friedrich Karl von Savigny Histoire du droit romain au moyen age. — Paris, 1830. — Tom I.
- [21] *Stein P.* Roman Law in European History. — Edinburgh, 1999.
- [22] *Thibaut A.F.* System des Pandekten-Rechts. — Jena, 1818.
- [23] *Watson A.* The evolution of Western private law. — Baltimore, Maryland, 2001.
- [24] *Wieling H.J.* Sachenrecht. — 3.Aufl. Berlin; Heidelberg; New York; Tokyo, 1997.
- [25] *Zimmermann R.* Roman law, contemporary law, European law: the civilian tradition. — N.Y., 2004.

**THE DEVELOPMENT OF IDEAS ABOUT
THE LIMITED PROPERTY RIGHTS TO LAND IN EUROPE
IN THE MIDDLE AGES AND MODERN TIMES**

P.A. Byshkov

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

The article discusses the genesis of the rights restricted to land in the right of the countries of continental Europe. The analysis of certain types of rights. We study the order of their occurrence, termination, as well as their content.

Key words: property law, limited property rights, servitude.