**1. Понятие и виды сервитутов. Эмфитевзис и суперфиций**

**1.1 Понятие и виды сервитутов**

Сервитуты занимали важное место среди имущественных прав на чужие вещи. Они отделялись от других прав на чужие вещи определенными чертами. Были сервитуты самостоятельными, постоянными, безусловными, пассивными и бесплатными обязательствами собственника, который или лишен правомочий противится носителю сервитутного права на использование какой-либо вещи (полное или частичное), или обязан был не пользоваться вещью определенным способом, на который он имел право до установления сервитута. С точки зрения носителя сервитутного права носитель сервитута имел полномочия бесплатно, пожизненно, наследственно, использовать чужую вещь или требовать от собственника не использовать ее определенным образом. Четкого определения сервитутов нет в трудах римских юристов, но есть элементы, которые дают возможность сформулировать их определение. Эти элементы делятся на две группы: на необходимые предпосылки для установления сервитутного права и на рестрикции, или ограничения содержания этого права.

Необходимость этой категории права была в особенности очевидна ввиду существования прав частной собственности на землю. Дело в том, что нередки случаи, когда определенный земельный участок не имеет всех тех свойств и качеств, какие необходимы для нормального его использования; например, на данном участке нет воды или нет пастбищ и т.п. Для того чтобы пользование данным земельным участком было возможно и хозяйственно целесообразно, возникает потребность в пользовании в соответствующем отношении соседней землей. Такого рода вопросы были легко разрешимы в то время, когда земля находилась в общественной собственности (племени, рода, общины). Но с возникновением права частной земельной собственности собственник земельного участка не обязан был помогать соседу, не имеющим на своей земле воды, пастбища и т.п. Стала настоятельной потребностью в закреплении за собственником одного земельного участка права пользования в известном отношении чужой землей, обычно - землей соседа. Земельные участки, отрезанные от публичной дороги землями других собственников или лишенные воды и других естественных благ, нельзя было использовать без предоставления собственника этого участка права пользоваться в соответствующем отношении чужой землей. С ростом городов с увеличением скученности городских построек собственники городских земельных участков стали нуждаться в правовом средстве, с помощью которого можно было бы предупредить полное затемнение одного участка постройкой на другом участке.

В Законах XII таблиц собственнику прямо предписывалось:

-оставлять незастроенное место вокруг здания;

-отступать от границ участка на определенное расстояние;

-обрезать деревья на высоте 15 футов, дабы не причинять вред соседнему участку.

Помимо этого предоставлялось право прохода по чужой земле «Пусть (собственники придорожных участков) огораживают дорогу, если они не мостят её камнем, пусть едет на вьючном животном, где пожелает». Собственники участков имели право при определенных обстоятельствах пользоваться продуктами, приносимыми чужой собственностью:« Законом XII таблиц разрешалось собирать желуди, падающие с соседнего участка», а также обращаться с иском к владельцу собственности, наносящей ущерб «Если дерево с соседнего участка склонилось ветром на твой участок, ты на основании Закона XII таблиц можешь предъявить иск об уборке его».

*Виды сервитутов*

Сервитуты делятся на две большие группы:

- реальные или вещественные сервитуты

- личные или персональные сервитуты

В свою очередь эти большие группы делятся на подгруппы. Так реальные сервитуты делятся на сервитуты сельских участков и на строительные или городские сервитуты. А группа личных сервитутов делится на четыре вида: право пользования плодами, пользование, право проживания, operae servorum vel animalium.

Вещественные сервитуты относились к земле, их называли земельными. Земельные сервитуты были правами на чужую землю, установленными в пользу лица, являющегося собственником другого земельного участка. Для установления земельного сервитута требовалось экономическое обоснование. Не могли устанавливаться сервитуты, приносящие удовлетворение лишь собственнику основного участка. Для того, чтобы сервитут достиг своей экономической цели необходимо было существование таких соотношений между господствующим и служебным участком, которые создавали бы возможность достижения предусмотренной пользы. Установленные сервитуты становились неделимыми. Личные сервитуты являлись имущественными правами на чужие вещи, установленными в пользу индивидуально определенных лиц, а право обременять сервитутом принадлежало собственнику предмета сервитута. Собственники предметов могли меняться, а личный сервитут если и прекращался, то носители этого права не менялись. Личный сервитут, как правило, был пожизненным, или, по крайней мере, длился столько, сколько было предусмотрено правовым положением титуляра. Предметом личных сервитутов могли быть все вещи. Общим для всех этих сервитутов было то, что во время их существования владелец предмета не получал никакой компенсации. Личные сервитуты в отличие от вещных, были связанны, во-первых, с определенным лицом; во-вторых, сервитуты могут приобретаться любым лицом, в то время как вещные – лишь собственником господствующей вещи; в – третьих, они имели срочный характер, так как прекращались со смертью сервитута. Личные сервитуты также были весьма многочисленны.

Сервитуты были особым видом вещного права, ограничивающие права собственников на принадлежащее им имущество, а также наделяющее субъекта рядом прав на имущество ему не принадлежащее.

**1.2 Эмфитевзис и суперфиций**

Оба этих права сходны с сервитутами в том отношении, что как сервитуты, так и эмфитевзис, и суперфиций являются правами пользования чужой вещью. Своеобразной же чертой, отличающей эмфитевзис и суперфиций от сервитутов, является широта содержания и долгосрочность их действий. Установление одного из этих двух прав на земельный участок делает право собственности на эту землю почти только номинальным; лишь после прекращения эмфитевзиса или суперфиция право собственности на данный участок получают реальное выражение.

Эмфитевзис особый вид долгосрочной аренды земли. Предметом его являлись участки с определенной культурой, а также необработанные до этого участки, входившие в состав императорских салтусов. Эмфитевтор (арендатор) таких земельных участков освобождался на определенное время от выплаты арендной платы, благодаря сделанным им инвестициям. После истечения этого срока он должен был платить несколько меньше арендной платы по договору, jus in agro vectigali. Право отчуждения эмфитевзиса ограниченно обязанностью субъекта эмфитевзиса предупреждать собственника земли о предполагаемом отчуждении эмфитевзиса ,причем за собственником признавалось право преимущественной покупки(которым он мог воспользоваться в течение двух месяцев).При отчуждении эмфитевзиса собственник имел право на получении двух процентов покупной цены.

В Юстиниановой кодификации договор об эмфитевзисе был изменен в пользу собственника земли или арендодателя. Кроме права арендной платы, Юстиниан предоставил арендодателю право первой купли, когда эмфитевтор актом распоряжался своими правомочиями. Арендодатель имел право требовать регулярной выплаты ренты и других общественных налогов со стороны эмфитевтора, как и содержание арендуемого имущества в хорошем состоянии. Права эмфитевтора погашались в случае, когда он три года подряд не вносил арендную плату или не выполнял арендных обязательств. Для защиты эмфитевзиса применялись те же иски, что и для защиты права собственности, но в форме исков. Суперфицием именовался договор о долгосрочной аренде строительных участков. На основании этого договора арендатор участка получал постоянное, наследственное и отчуждаемое право возводить строения на чужой земле и пользоваться ими вместе с землей, выплачивая регулярно собственнику участка solarium. Условиями для заключения договора о суперфициях созрели только, когда полностью утвердилась частная собственность на землю. Основной целью создания договора о суперфициях было получение возможности передачи земли под строительство от одних лиц другим в аренду, так как земельный фонд находился в руках небольшого числа собственников, а потребности городского населения в жилье были велики. Введение суперфиции позволило отбросить прежнее положение о том, что земля должна принадлежать тому, кто ее обрабатывает или застраивает и утвердилось противоположное: земля принадлежит собственнику даже тогда, когда по его воле застраивается другими. Застройщик такого участка, хотя и строил на собственные средства, мог обладать только правом его постоянного использования. Основные правомочия субъекта эмфитевзиса и средства его защиты соответственно относятся и к суперфицию.

**2. Личные и вещные сервитуты**

**2.1 Личные сервитуты**

Как уже известно из первого вопроса, личные сервитуты делятся на четыре вида:

- пользование плодами (ususfructus);

- пользование (usus);

- право проживания (habitatio);

- operae servorum vel animalium.

Пользование плодами (ususfructus).

Пользование плодами являлось личным сервитутом на основании которого полномочное лицо, или ususfructuarius получал право бесплатно и пожизненно пользоваться чужой вещью и извлекать из нее плоды с обязательством, по завершении пользования плодами, возвратить вещь собственнику неповрежденной. Узуфрукт это особый вид права на чужие вещи. Он был разделен на два подвида: узуфрукт в строгом значении, или пользовании плодами непотребляемых вещей, и узуфрукт в переносном значении, или quasiususfructus. При обычном пользовании плодами узуфруктуарий получал предмет узуфрукта с условием пользоваться плодами и самим предметом. Он имел право пользоваться всеми природными и гражданскими плодами. Это право длилось только до смерти узуфруктуария, но могло быть передано в пользование третьим лицам. Узуфруктуарий должен был сохранять субстанцию предмета узуфрукта, использовать предмет как рачительный хозяин, использовать предмет узуфрукта с той экономической целью, для которой он был предназначен в момент установления узуфрукта. Так же узуфруктуарий должен был принять все необходимые меры для того, чтобы по завершению узуфрукта предмет был действительно возвращен его собственнику. При quasiususfructus узуфруктуарий получал в собственность предметы узуфрукта. По истечении срока он должен был вернуть собственнику то же количество вещей того же рода или хотя бы их стоимость.

*Пользование (usus)*

Право пользование являлось личным сервитутом, на основании которого правомочное лицо получал бесплатное и пожизненное право столько пользоваться вещью и ее плодами, сколько это необходимо для удовлетворения потребностей носителя этого права и ближайших членов его семьи. Он не мог передавать свое право пользования третьему лицу.

*Право проживания (habitatio)*

Право пользования являлось личным сервитутом, на основании которого правомочное лицо получало бесплатное, пожизненное право пользоваться чужим жилищем для себя и для своей семьи, даже право сдавать это жилище в наем, удерживая за собой полученную плату. Право проживания являлось особым видом личного сервитута, так как было частым предметом установления сервитута, а в остальном было подобно ususfructus. Устанавливалось путем завещаний, в котором наследникам доставалась собственность на дом или его часть, а сигулярным наследникам- право проживания в таких жилищах.

*Operae servorum vel animalium*

Содержание этого личного сервитута состояло в праве титуляра бесплатно и пожизненно пользоваться рабочей силой чужих рабов или чужих животных. Полномочное лицо могло сдавать рабов и животных, являющихся предметом этого владения, в наем.

**2.2 Вещные сервитуты**

Вещные сервитуты делятся на два вида:

- сельские земельные сервитуты;

- городские земельные сервитуты.

Сельские земельные сервитуты.

Сельские земельные сервитуты были постоянными и подразумевали права на чужие предметы, установленные в пользу лица, являющегося собственником господствующего имущества, а обременяли лицо, являющееся владельцем служебного имущества, с целью улучшения сельскохозяйственного производства господствующего имущества. Происхождение сельских сервитутов таково. В Риме очень давно устанавливались частная поземельная собственность, причем на не сравнительно большие участки. Римские поля выглядели хаотично. Сплошные земельные массивы являлись собственностью отдельных магнатов, да и то лишь в более позднее время. При этом следует учесть, что землемерное искусство поначалу не было на должной высоте. Поэтому в сельских условиях часто возникало такое положение, при котором владелец земельного участка мог подступиться к своему участку не иначе, чем через участок соседа. Отсюда и возник институт пользования чужой вещью (соседним участком) в определенном отношении.

Сельские сервитуты делились на три основные группы: дорожные сервитуты, водные сервитуты и разные сервитуты.

*Дорожные сервитуты*

В этой группе находились ограничения собственника служебного участка, производимые с целью обеспечения свободного доступа к своей земле собственника господствующего участка. К этим сервитутам относились: iter, actus, via. В Законе XII установлено, что собственник придорожного участка огораживает дорогу, если он не мостит ее камнем, то каждый может ехать на вьючном животном, где пожелает.

*Водные сервитуты*

В эту группу входили ограничения собственника служебного участка, произведенные с целью обеспечить собственнику господствующего участка беспрепятственное снабжение водой со служебного участка или через него. Существует три вида таких сервитутов: aquae ductus, aquae haustus, pectoris ad aquam adpulsus. Закон XII таблиц позволял в случае если протекающий по общественной земле ручей или водопровод причинил ущерб частному владению, то собственнику давался иск о возмещении убытков.

*Разные сервитуты*

Эта группа разнообразна по содержанию. В нее входило право добывания песка с чужого участка, право варить известь на чужом участке, право вывозить камень и руду с чужого участка, право собирать лозу с чужого участка, право хранить сельскохозяйственные плоды на чужом участке, как и многие другие права, экономически полезные для отягощенного сервитутом участка.

*Городские земельные сервитуты*

Городские земельные сервитуты были постоянными наследственными правами на чужие вещи, устанавливаемые в пользу лица. Являющегося собственником господствующего участка, и бременем собственника служебного участка с целью улучшения строительного участка и возведенных строений. Городские сервитуты делятся на положительные и отрицательные. В первом случае управомоченное лицо само совершает определенные действия; во втором – в праве не допускать определенных действий со стороны служащего участка, то есть собственник служащего участка обязывается терпеть те или иные обременения своего участка.

К положительным городским сервитутам относится право пользования служащим строением в качестве подпоры для господствующего. Из них наибольшую известность имели:

право опереть постройку на стену соседа;

право вделать балку в стену соседа;

право проложить канализационный сток через участок соседа;

отвод дождевой воды на крышу или двор соседа;

право возводить коптильню рядом с двором соседа;

право перекинуть балкон и другие выступы в чужое пространство;

Отрицательные сервитуты имели своей целью не допустить таких изменений в служащем участке, которые бы сделали пользование господствующим участком менее удобным или менее приятным.

Сюда относится право:

-вида (т.е. чтобы сосед не закрывал вида постройки);

-чтобы сосед не застраивал своего участка, или строил не выше определенного размера;

-чтобы сосед не лишал участок света.

Сервитуты распределяли права между собственниками, регламентировали застройку земли, проток воды и т.д. Из всего этого следует, что сервитуты имели большое значение в жизни римлян.

**3. Залог и его виды**

Договоры о залоге являлись древним институтом римского права. Они возникали как дополнительные соглашения при первичных кредитных соглашениях. Кредиторы, которые при кредитных акциях откладывали для должника на определенное время выполнение им взятых на себя обязательств, требовали у должника обеспечить по истечении этого срока выполнение этих обязательств. Это обеспечение могло быть различным: персональным или реальным. Персональное обеспечение существовало тогда, когда кроме должника и какие-либо другие лица, при определенных условиях, обязывались выплатить долг кредитору. Это были соглашения о гарантии. Реальное обеспечение существовало тогда, когда кредиторы требовали от должника какую-либо вещь, которая служила гарантией, что они действительно получат исправно и вовремя выплату долга. Реальное обеспечение было наиболее развитым и считалось лучшим видом обеспечения кредитора. В Законе двенадцати таблиц говорилось, что «Проданные и переданные вещи становились собственностью покупателя лишь в том случае, если уплатит продавцу покупную цену или даст что-либо в залог». Источниками реального обеспечения кредитора были соглашения о залоге: соглашения, на основании которых должники гарантировали кредиторам своими вещами, что исправно и вовремя выплатят долг. Договоры о залоге были второстепенными, дополнительными или акцессорными. Права кредитора на основании заключенного акцессорного договора о залоге имели вещно-правовую природу: пока существовало соглашение, кредитор благодаря наличию предмета залога был защищен от всех, даже и от собственника залога. Кредитор терял право на залог только в том случае, если обязательство должника погашалось, и собственник залога снова имел право свободно распоряжения своей вещью. Договоры о залоге прошли через три отдельных этапа: в древнее время договором о залоге служила fiducia cum creditore, в начале развития классического права появился pignus, а затем - ипотека.

*Fiducia cum creditore*

Это древнейший вид договора о залоге. По этому договору должник передавал предмет залога в собственность кредитору, обязывая последнего возвратить ему этот предмет после исправного и своевременного выполнения взятых должником обязательств. Соглашение(pactum fiducia) согласно которому, кредитор возвратил бы предмет должнику до выполнения взятого обязательства, в то время не обладал правовой защитой, и все зависело от воли и честности кредитора. Он мог решать: или требовать выполнения главного обязательства, или, вместо оплаты, удерживать предмет, принятый в fiducia. Должнику было не выгодно такое право кредитора, тем более в том случае, если предмет залога ценней, чем предмет долга. Для того чтобы убрать такую альтернативу, была введена actio fiducia. По ней должники, которые были готовы исполнить взятые обязательства, могли требовать или возвращения предмета, или возмещение ущерба, если поручители не соглашались вернуть им предмет залога. Actio fiducia не могла быть вынесена против лица, которому недобросовестный кредитор передал предмет залога, и не могла применяться и со стороны должников, которые просрочили исполнение взятых обязательств. В таких случаях предмет залога, даже если и был дороже основного долга, оставался в собственности кредитора.

*Pignus*

Pignus являлся видом договора о залоге, устанавливаемым путем передачи движимой и недвижимой вещи со стороны должника кредитору как гарантии исправного и своевременного исполнения взятого обязательства. На основании этого договора кредитор был правомочен обладать вещью и продавать ее, а из вырученной стоимости вернуть себе долг, который должник не вернул в установленный договором срок. На основании pignus кредитор получал предмет не в собственность, а лишь во владение, как и условное право продать его, чтобы возместить долг. При pignus было запрещено соглашение по так называемому lex commissoria- взаимному соглашению, согласно которому предмет залога мог оставаться в собственности кредитора, если должник не выплачивал долг вовремя. После продажи заложенного предмета кредиторы были правомочны из вырученной суммы удерживать сумму долга. Если предмет нельзя было выгодно продать, кредитор мог требовать у государственных органов оставить предмет залога в своей собственности. На основании заключенного соглашения о пигнусе должники имели право требовать от кредитора хранить заложенный предмет, не пользоваться им, возвратить его при получении долга, а после продажи предмета, если долг вовремя не уплачен, полностью передать должнику разницу между вырученной от продажи суммой и величиной долга.

*Ипотека*

Ипотека была договором о залоге и одновременно договором о гарантии того, что взятые обязательства будут исправно выполнены, на основании такого соглашения кредитор получал право после истечения срока требовать владения заложенной вещью, возможностью ее продать и из продажной стоимости вычесть сумму долга.

А) Ипотека устанавливалась простым соглашением между кредитором и должником, а в постклассическое время было принято составлять об этом официальные и неофициальные документы. Официальные документы обладали полной доказательной силой, такую же силу имели и частные документы, если были подписаны свидетелями. Кроме соглашений, обычаев и законов источниками ипотеки являлись и завещание и судебные решения.

Б) Предметом ипотеки могли быть материальные вещи, а в более позднее время и нематериальные вещи, так же могли быть целые имущественные комплексы, и даже имущество какого-либо лица. Ипотеки, имеющие своим предметом точно определенную вещь или точно определенную часть имущества какого-либо лица, назывались специальными, или особыми, ипотеками. Ипотеки на все имущество назывались общими или генеральными ипотеками.

В) Ипотека или залоговое соглашение, по которому предмет залога не переходил во владение кредитора, пока не истекало время уплаты долга, давала возможность устанавливать большие ипотечные права на один и тот же предмет, т.е. распространять ипотеки на нескольких кредиторов.

Последовательное применение приведенного правила стало возможным, когда ипотеки стали различаться и по рангу. Высший ранг (наибольшую силу) имели так называемые привилегированные генеральные и определенные законные ипотеки: ипотека фиски на имущество должников при неуплате налогов; ипотека жены на имущество мужа для обеспечения приданного и ипотека инвестора на предмет инвестиций. Ниже по рангу были другие определенные законные и неопределенные или обычные генеральные ипотеки. Среди договорных ипотек более высокий ранг имели те, по которым были публично оформлены документы, за ними шли ипотеки, по которым были составлены частные документы, и наконец, ипотеки, оформленные простым соглашением.

Г) На основании соглашения об ипотеке, кредиторы получали право в момент окончания срока выплаты долга, требовать владения предметом ипотеки. После того как владение предметом установлено кредиторы обязаны организовать публичную продажу вещей, полученных во владение. Но продажа предмета ипотеки должна быть организована так, чтобы права должника были защищены. Кредитор после продажи возвращал себе долг из вырученной суммы, а остальное передавали должнику. Ипотечные кредиторы не имели права устанавливать собственность на предмет ипотеки. Соглашение между ипотечными кредиторами и ипотечными должниками об установлении собственности на предмет ипотеки были запрещены, так как противоречили интересам должников, сути ипотеки, а особенно аккумулированию ипотеки.

Д) Права ипотечных кредиторов были защищены interdictum Salvianum и action Serviana. interdictum Salvianum входили в интердикты о приобретении владения. Ипотечные кредиторы имели право применить этот интердикт в момент истечения срока уплаты долга, а также, когда со стороны должника возникала опасность обеспечения обязательств. Ипотечные должники могли противостоять неоправданным требованиям о владении со стороны кредиторов. Они могли применять или exception doli, или особую exception основанную на plus petitio tempore.

Е) Ипотека как акцессорное право погашалась с исполнением обязательств. Такое же действие имела и продажа предмета ипотеки со стороны ипотечного кредитора высшего ранга, в то время как продажа предмета со стороны других кредиторов погашала это право только для них и кредиторов низшего по отношению к ним ранга. Так же ипотека погашалась и физическим исчезновением предмета, конфузией, отказом ипотечного кредитора, как и долгим неисполнением или просрочкой. Ипотека как право на чужие вещи не погашалась никаким транслятивным действием со стороны ипотечных должников.