Негосударственное образовательное учреждение

высшего профессионального образования

Московская академия экономики и права

Контрольная работа

На тему : «Сервитут. Эмфитевзис. Суперфиций.»

Выполнила : Студентка 2 курса

группы ЮВ-1-10ГРзг

Потехина Елена

Проверил: преподаватель

Никитин А.Н.

**Содержание**

1. Понятие права на чужие вещи………………
2. Сервитуты (понятие и виды)……………………
3. Земельные сервитуты (servitutes praediorum)………………..
4. Личные сервитуты (servitutes personarum)…………………..
5. Возникновение и прекращение сервитутов…………………
6. Защита сервитутов……………………………………………
7. **Понятие прав на чужие вещи**

Кроме прав владения и собственности, римское право развило ряд прав на вещи с ограниченным содержанием полномочий. Объектом этих прав служили чужие вещи - они назывались iura in re aliena. Возникли они очень рано и, постепенно развиваясь, образовали особую группу полномочий разного содержания. К этой группе к концу классической эпохи относились институты сервитутов.

**2. Сервитуты (понятие и виды)**

Сервитутами назывались права пользования чужой вещью, которые устанавливались или для создания определенных выгод при эксплуатации определенного земельного участка или в пользу определенных лиц.

Слово servitus означало собственно «рабство вещи», «служение ее», т.е. такое отношение, при котором вещь, участок(praedium serviens) служил не только своему собственнику, но и использовался для экономических выгод соседнего господствующего участка(praedium dominans), следовательно, для выгод собственника последнего. Права последнего на служащую вещь тоже назывались сервитутами. Затем термин servitus был распространен на целый ряд сходных отношений.

Собственник служащей вещи был обязан:

1. Воздерживаться от определенного воздействия на нее, какое он оказывал бы на свою вещь, если бы она была свободна от вещных прав другого лица - servitus, quae in поп faciendo consistit - сервитут, который состоит в воздержании от действия. Например, собственник участка обязуется не строить зданий выше определенной высоты.
2. Терпеть - pati - действия другого лица по отношению к веши, которые собственник мог бы устранить, если бы вещь не была обременена сервитутом(servitus, quae in patiendo consistit), который состоит в допущении, например, собственник участка обязуется допускать скот соседа к водопою. К положительным действиям сервитут обязывать не мог. Однако римское право знало один сервитут - несения тяжести надстройки, при котором на собственнике обремененного участка лежала обязанность производить ремонт и восстановление опоры(servitus oneris ferendi).

Хозяин обязанного сервитутом участка должен был постоянно держать его в состоянии пригодности, чтобы поддерживать строение, собственнику которого принадлежал сервитут.

Сервитут есть всегда право на чужую вещь. Так как в своей собственной вещи соединяются для собственника все нормы пользования ею, то выработалось основное положение nemini res sua servit - никому не служит собственная вещь, т.е. не может быть сервитута на свою вещь.

Древнее римское право знало лишь земельные сервитуты, при которых подчинение одному земельному участку (praedium dominans) в пользу собственника другого земельного участка (praedium serviens) было формой экономического восполнения хозяйственной полезности господствующего участка.

Такие сервитуты возникали на почве мелкой раздробленной собственности, когда отдельные участки не являлись «хозяйственно-самостоятельными». Они не могли обойтись собственными средствами и ресурсами для удовлетворения неотложных хозяйственных потребностей иначе, как путем создания постоянной связанности и взаимного восполнения между близлежащими участками.

Первоначально таким путем юридически удовлетворялись интересы сельскохозяйственного пользования земельных участков, их сельско­хозяйственное обслуживание и установились сервитуты сельских участков(servitutes praediorum rusticorum). Сюда относились земли без строений, или где строения носили служебный характер в отношении сельскохозяйственного производства.

Лишь позднее, когда город Рим разросся и стал оживленным центром растущей державы, возникли городские сервитуты, применявшиеся в отношении застроенных участков(servitutes praediorum urbanorum). И те и другие сервитуты принимали в городах довольно разнообразные формы.

Гораздо позднее возникла новая группа личных сервитутов(servitutes personarum). В начале к ним применялись старые названия владения и собственности(usufructus, usus), которые затем стали уже техническими терминами. Выражение «сервитуты» было перенесено на личные сервитуты лишь в позднеклассическое время.

**Земельные сервитуты (servitutes praediorum)**

Все земельные сервитуты неразрывно были связаны с господствующим участком(praedium dominans). Они предполагали существование двух отдельных земельных участков: fundus servit fundo - участок служит другому участку. Содержание земельного сервитута должно было удовлетворять следующим основным условиям.

Во-первых, сервитут должен обеспечивать интересы и предоставлять выгоду господствующему участку, быть praedio utilis, но не требовалось, чтобы сервитут непосредственно увеличивал ценность или доходность господствующего участка. Он должен был обременять участок, соединенный с господствующим, чтобы было возможно обслуживание, однако, непосредственного соприкосновения не требовалось. Таков смысл правила praedia esse debent vicina - участки должны быть соседними.

Во-вторых, сервитут должен был обеспечивать своими естественными ресурсами постоянное служение нуждам собственника господствующего участка, а не возникать случайно и по произволу - perpetua causa, utilitas perpetua.

Пока осуществлялась эта постоянная цель, продолжал существовать сервитут, какие бы ни происходили перемены субъектов сервитутного отношения, путем ли отчуждения участков или наследования. Сервитут оставался неделимым, распределялись лишь сервитутные права. Если, например, господствующий участок перешел к нескольким наследникам, то каждый был управомочен на пользование соответствующей долей служащего участка(servitus per partes retinetur). Каждый получал, например, при сервитуте пользования водой долю, соответствующую мере своего участка - pro modo agri detenti aut alienati fiat eius aquae divisio - пусть будет произведено разделение этой воды в меру владения или отчуждения.

Сервитуты, установленные в интересах сельскохозяйственных участков, назывались сельскими - iura praediorum rusticorum. К ним относились дорожные и водные сервитуты, даже тогда, когда они в отдельных случаях предназначались для городских земельных участков.

Из них надлежит выделить четыре древнейших сервитута:

a) iter - право прохода пешком, на лошади или в носилках;

б) actus - право прогона скота;

в) via - право проезда на телеге с поклажей;

г) aquaeductus - право проведения воды.

Значительно позднее к сельским сервитутам были причислены права черпания воды(aquae haustus), выгона скота на водопой(pecoris ad aquam appulsus), пастьбы(pascendi) и т.п.

Сервитуты для застроенных участков назывались городскими сервитутами(iura praediorum urbanorum). Главными видами являлись:

а) право делать себе крышу или навес, проникая ими в чужое воздушное пространство(servitus protegendi);

б) право опирать балки на чужую стену(servitus tigni immittendi);

в) право пристраивать постройку к чужой стене или опирать ее на чужую опору(servitus oneris ferendi).

Позже к городским сервитутам были отнесены: право стока дождевой воды, право спуска воды, право проведения канала для нечистот, право требовать, чтобы не были застроены окна, чтобы не был испорчен вид, право возведения строений не выше известной меры. Упоминались также городские сервитуты, которые обеспечивали права с содержанием, обратным перечисленным правам. Например, право строить на господствующем участке здания выше нормы, установленной соглашением или законом, застраивать окна. Эти сервитуты, направленные против законных ограничений права собственности, могут рассматриваться как выкуп этих ограничений в соседских отношениях.

**4. Личные сервитуты (servitutes personarum)**

Личными сервитутами считались пожизненные права пользования чужой вещью. Основными видами личных сервитутов были: ususfructus, usus, habitatio, operae servorum vel animalium.

Ususfructus - самое обширное право пользования чужой вещью. Уполномоченный назывался узуфруктуарием и мог пользоваться как самой вещью (uti), так и извлекать из нее плоды (frui), не повреждая и не изменяя самой вещи - ususfructus est ius alienis rebus utendi fruendi, salva rerum substantia. Узуфрукт является правом пользования и извлечения плодов из чужих вещей при сохранении в неприкосновенности их хозяйственного назначения. Имеющий это право должен был пользоваться вещью, как подобает хорошему хозяину и соблюдать все правила пользования. Пользователь становился собственником естественных плодов с момента сбора их. Пока действовал узуфрукт, собственник не имел права на доходы от вещи, и его собственность была голой. Он мог передать право собственности другому лицу, заложить или обременить ее другим сервитутом, но так, чтобы от этого не пострадал узуфрукт. Предметами узуфрукта могли быть вещи, пользование которыми возможно было без потребления или уничтожения их (хотя это правило не всегда выдерживалось).

Узуфруктуарий (имеющий право узуфрукта) мог принимать опреде­ленные обязанности, установленные формально устными договорами. Он должен был заботиться о поддержании постоянной доходности вещи, обращаться с ней заботливо и охранять от повреждений. Все затраты на вещь нес узуфруктуарий, в том числе повинности и подати. При возвращении вещь должна была быть в состоянии, годной для дальнейшего правильного пользования ею. В обеспечение выполнения этих обязанностей, а также возвращения предмета узуфрукта после смерти узафруктуария было введено преторское обеспечение путем стипуляции(cautio usufructuaria). Исключение из этой обязанности делалось для узуфрукта отца над имуществом сына. Узуфрукт мог принадлежать в идеальных долях нескольким лицам. Могло существовать и пользование одной какой-либо определенной частью, при общей собственности на все ее другие части - partes pro indiviso, ususfructus. Это - единственный сервитут, при котором допускалось такое деление. Как чисто личный сервитут узуфрукт не подлежал ни наследованию, ни отчуждению, однако, осуществление личного пользования (но не права) могло быть отчуждено. Со смертью узуфруктуария(ususfructus) прекращался и наследники были обязаны собственнику возвратить предмет пользования.

В начале империи был издан сенатусконсульт, согласно которому объектом пользования могло являться целое имущество. Он распространялся также и на потребляемые вещи и назывался quasi ususfructus, в отличие от ususfructus в собственном смысле слова.

В этом случае пользователь становился собственником объектов узуфрукта и должен был под обеспечение (cautio) обещать, что по окончании пользования выплатит твердо установленную в начале стоимость принятого. При соглашении можно было выговорить производство обратной выдачи не в денежном выражении, а в равном количестве (quantum) однородных вещей. В Институциях упоминаются в качестве объекта quasi ususfructus только деньги, но должны быть выданы или деньги или равное quantum вещей.

Это была форма пользования чужой вещью более ограниченного объема. Такому пользователю из плодов предоставлялось столько, сколько ему было нужно для удовлетворения собственных потребностей. Ни передавать своего права другому, ни делить его пользователю не разрешалось. Пользователь мог допускать своим близких к совместному пользованию, а также принимать в дом третьих лиц или нанимателей.

Usus мог принадлежать нескольким лицам, но не был делим. Обязанности пользователя также обеспечивались путем cautio. Подобно узуфруктуарию, пользователь должен был осуществлять свое право, как полагается boni viri arbitratu, и возвратить вещь собственнику в надлежащем виде.

Habitatio - право пожизненно обитать в чужом доме или в его части. Управомоченный мог жить в нем сам или отдавать внаймы. Юристы-классики спорили, являлось ли подобное право узуфруктом, узусом или чем-то самостоятельным. Юстиниан считал его самостоятельным правом, и управомоченному свободно разрешалось сдавать его внаймы, что у классиков возбуждало споры. Безвозмездная уступка другому этого права была недопустима.

Operae servorum vel animalium - пожизненное право на пользование чужими рабами или животными. Управомоченный мог или сам пользоваться этими объектами или отдавать внаймы. Возможность безвозмездной передачи этого права не выяснена.

Существовали еще другие личные сервитуты, направленные на единоличное пользование, например, пашней или дорогой. Частично пытались отнести их к плодопользованию или простому пользованию. Однако возник интерес отделить ограниченные личные сервитуты от узуфрукта и узуса, прежде всего потому, что путем такого отделения устранялось прекращение их вследствие capitis deminutio или non usus.

**5. Возникновение и прекращение сервитутов**

По цивильному праву возникновение сервитутов совершалось различно:

1) Путем in iure cession(мнимый судебный процесс) для всех видов, а к сельским сервитутам применялась также манципация(торжественный обряд передачи права). Земельный собственник - отчуждатель мог при этом оставлять за собой, путем добавочного к манципации соглашения, земельные или личные сервитуты. Это на случаях право собственности, за вычетом сервитута(deducta servitude), который сохранялся за отчуждателем.

2) В начале республики допускалось приобретение сельских сервитутов по давности. Для этого требовалось только выполнение одного условия - осуществление сервитута в течение двух лет. Закон Скрибония отменил этот способ установления сервитутов. (Сервитуты к этому времени юристами были отнесены уже к нематериальным вещам).

3) В процессах о разделе общей собственности судья мог, производя раздел, устанавливать между разделяемыми для уравнения сервитутные отношения, предоставив одним большие участки и компенсировав других за меньшие установлением сервитутов на первые.

4) Наконец, в сделках на случай смерти(mortis causa) наследователи могли в завещаниях возлагать на наследников установление сервитутов путем отказов посторонним лицам.

5) Эдикты римских правителей создали для сервитутов на провинциальные земли особые способы установления. Взамен недопускавшихся там цивильных способов, они допустили неформальные договоры(pactiones et stipulations). Взаимодействие столичного и провинциального эдиктов и давление практических потребностей приводили к распространению несложных провинциальных способов установления сервитутов и на италийские земли. Перегрины могли устанавливать сервитуты в интересах своих участков лишь способами, признанными в ius gentium.

6) Признание возможности владения сервитутным правом(iuris quasi possession) привело к допущению передачи сервитутного права в форме традиции. Исходя из этой воображаемой традиции преторы распространяли владельческие способы защиты на возникавшие по этой традиции сервитутные права.

7) Преторы защищали, подобно собственности, десятилетнее и двадцатилетнее владение сервитутом, что приводило к установлению преторской давности для приобретения сервитутов - longi temporis possessio. Соответственно этому преторами была введена и погасительная давность для сервитутов в пределах тех же сроков.

8) В праве Юстиниана исчезли и манципация и процессуальная цессия. Их место заняли описанные выше преторские способы установления, а также longi temporis possessio с его цивильными последствиями.

Прекращение сервитута имело своим последствием восстановление в полном объеме права собственности, обремененного прежде сервитутом. Это происходило:

1. Путем отказа управомоченного в процессуальных формах уступки своего права собственнику (in iure cessio).

2. Путем погасительной давности. Личные сервитуты погашались в силу неиспользования(non usus) в течение двух лет при недвижимостях и одного года при движимых вещах.

Предиальные сервитуты сельского типа погашались при двухлетнем непользовании. Городские сервитуты для погашения требовали, чтобы собственник обремененного сервитутом участка создал такое состояние последнего, которое противоречило бы сервитуту, и поддерживал это состояние в течение двух лет. Это означало, что собственник обремененного участка, не взирая на права соседа, совершению свободно распоряжался своим участком и освобождался по давности от сервитута - usucapio libertatis. Основанием такого различия в понимании непользования было то, что осуществление городских сервитутов всегда зависело от состояния построек на господствующем или служащем участке. Было бы нецелесообразным сохранять сервитут, если управомоченное лицо в течение продолжительного срока пренебрегало пользованием выгодами соседнего строения.

3. Сервитуты прекращались в случаях, когда собственник служащего участка приобретал собственность на господствующий участок в силу слияния обоих прав. При личных сервитутах слияние собственности и пожизненного пользования в лице уполномоченного приводило к тем же результатам и по тому же основанию.

4. Личные сервитуты прекращались в случаях существенных перемен в характере их объекта, изменявшего свою способность к личному использованию, например, при гибели здания от огня. Такое же влияние оказывала смерть управомоченного или умаление его правоспособности - capitis deminutio - всех степеней. В праве Юстиниана такое действие производили только высшее и среднее умаление правоспособности(capitis deminutio maxima и media).

**6. Защита сервитутов**

Подобно собственнику, управомоченный по сервитуту защищался против наличных и угрожающих в будущем нарушений его прав и мог требовать как возврата отнятого сервитута, например, ususfructus, так и устранения нарушающих его права состояний и положений. Принадлежавший ему иск назывался сначала vindicatio servitutis, позднее actio confessoria. В праве Юстиниана этот иск давался против всякого, кто мешал управомоченному осуществлять свои права, независимо от того, принадлежала или нет нарушите­лю права служащая вещь. Цель actio confessoria сближала этот иск с actio negatoria собственника. Исковое требование направлялось на восстановление состояния, соответствующего предиальному или личному пользованию, на предоставление обеспечений от нарушений в будущем, на возмещение убытков. Истец должен был доказывать основания и способы установления сервитутов.

Преторский эдикт установил ряд специальных интердиктов для защиты земельных сервитутов, например, водных, водопойных, дорожных, а также для личных, по аналогии с владельческими интердиктами.

В праве Юстиниана конфессорный иск предоставлялся для зашиты сервитутов, установленных путем как traditio - воображаемой передачи, так и пассивного допущения пользования (pati-patientia), а также давностным владением(longa possession).

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

Новицкий И. Б. Основы римского гражданского права. М., Юридическая литература, 1972 г.

Римское частное право. Под редакцией И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского., М., Юристъ, 1997 г.

"Римское право” И.Б.Новицкий. "ТЕИС", 1996 г.

“Очерки по истории Римской имерии”. Р.Виппер, “Феникс”, 1995 г.

“История римского права”. В.М.Хвостов, 1919 г.

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

**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) 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] 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». Или же их определяют как права ограниченного господства над вещью. 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.  
В дальнейшем правоотношение по поводу найма поземельного имущества, первоначально возникшее как обязательственное, начинает приобретать характер вещного, сближаясь с вектигальным правом.

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.  
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.

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.

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.

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.