

© Н.В. ОСТРОУМОВ, С.В. ОСТРОУМОВ

Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского
ostroumovnv@mail.ru, svostroumov@rambler.ru

УДК 347.2/.3; 340.34(37)

**ПРЕОБРАЗОВАНИЕ РИМСКОГО ИНСТИТУТА
«ЭМФИТЕВЗИС» В РОССИЙСКОЕ ЧИНШЕВОЕ ПРАВО**

**TRANSFORMATION OF THE ROMAN INSTITUTE
“EMPHYTEUSIS” INTO THE RUSSIAN “CHINSH LAW”**

АННОТАЦИЯ. Настоящая статья посвящена рецепции римского частного права в российское гражданское законодательство. В работе авторами исследуется эволюция развития бессрочного землепользования. В статье проводится соотношение таких понятий как «эмфитевтическое право» и «вектигальное право», «кортотовое право» и «чиншевое право», а также сравнительная характеристика института римского права «эмфитевзис» и института российского «чиншевого пользования». Особое внимание уделяется проблеме определения правовой природы института «эмфитевзис». Исходя из анализа исторического развития института «эмфитевзис», научных подходов к этой проблеме, авторы выделяют отличительные признаки, характеризующие институт «эмфитевзис» как особый вид ограниченного вещного права. Актуальность данной тематики вызвана разработкой нового проекта Гражданского кодекса Российской Федерации, а также принятием ряда изменений и дополнений в него. Таким образом, в российское гражданское законодательство вновь предлагается ввести институт эмфитевзиса, которому свойственны как признаки института чиншевого пользования, так и свои отличительные черты.

SUMMARY. The article focuses on integration of Roman private law into the Russian Civil law. The authors study the evolution of perpetual land tenure institute. The article gives the correlation of such concepts as "emphyteusis right" and "vektigal right", "kortom right" and "chinsh right", and comparative characteristics of the Roman Law institute "emphyteusis" and the institute of the Russian "chinsh use". Basing on the analysis of the historical development of the institution "emphyteusis", scientific approaches to this problem, the authors point out the distinctive features that characterize the institution of "emphyteusis" as a special kind of a limited property right. The relevance of the subject is caused by the development of a new RF Civil Code draft, and a number of amendments and additions to it. Thus, it is suggested that the institute of "emphyteusis", possessing the distinctive features alongside with the features of "chinsh use", should be introduced into the Russian Civil law.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА. Эмфитевзис, римское право, чинш, российское гражданское право.

KEY WORDS. Emphyteusis, Roman Law, chinsh, Russian civil law.

Римская эпоха даровала нам разнообразное количество важных, а порой и дискуссионных институтов. К числу таких относится одно из ограниченных вещных прав — эфитевзис. Данная модель правоотношений в разные исторические времена приобретала различные названия, но суть оставалась неизменной. Интересно и то, что на протяжении всей истории развития Российского государства законодатель то отменял, то вновь вводил данный институт. В связи с такими особенностями право эфитевзиса всегда привлекало внимание у общественности. Но, к сожалению, в литературе встречаются ошибочные характеристики этого института. А неверная трактовка, как известно, может повлечь неблагоприятные последствия для законодателя.

Вектигальное право. Институт эфитевзиса берет свои корни еще со времен Западной Римской империи, когда появился обычай, где государство отдавало принадлежащие ему неотчуждаемые земли в аренду для обработки земли частным лицам за плату (*vectigal*). Такие земли соответственно назывались *agrivectigales*.

Право эфитевзиса (с III в. н.э.). Эфитевзис (*emphyteusis*) — это «вещное, отчуждаемое и наследственное право владения и пользования чужой землей и плодами ее за арендную плату с обязанностью обрабатывать и не ухудшать имения» [1; 369]. Это такое право, которое позволяет сдавать землю в долгосрочную аренду для обработки с обязанностью платить за это определенную денежную сумму (*canon, pensio, redditum*), а также с возможностью пользования плодами, не ухудшая самого имения.

Главной целью применения данного права было не получение доходов от сдачи в аренду земель, а заселение пустующих приграничных территорий и их обработка и, как следствие — подъем сельского хозяйства.

В отличие от эфитевзиса, вектигальное право характеризовалось отсутствием преимущественной купли-продажи собственником сданного земельного участка [2; 464].

До сих пор в литературе встречается дискуссия относительно правовой природы права эфитевзиса: это договор купли-продажи или же аренды [3; 130]. На наш взгляд, все споры относительно данного вопроса бессмысленны. Право эфитевзиса — это самостоятельное ограниченное вещное право, для которого характерны следующие особенности:

- 1) распространяется только на земельные участки;
- 2) имеет бессрочный характер или заключается на длительный срок;
- 3) это право пользования чужим имуществом, а также его плодами;
- 4) его обязательное условие — уплата арендной платы;
- 5) основание возникновения эфитевзиса — чаще всего договор, но возможно и по давности использования (30-40 лет) [4; 185], по судебному решению (к примеру, при разделе общего имения), а также по завещательному отказу [5; 244];
- 6) сторонами в данном правоотношении являются собственник земельного участка и эфитевзитор;
- 7) отчуждаемый характер (продажа, передача по наследству права эфитевзиса).

Права эфитевзителя: владения, пользования (право собственности на плоды и доходы от использования земельного участка), отчуждения (переход земельного участка по наследству, его продажа).

Обязанности эмфитевтора:

1. Не приводить участок в худшее состояние. В случае нарушения данного условия собственник земельного участка мог выселить эмфитевтора.

2. В установленные сроки платить арендную плату (*vectigal, pensio, canon, redditum*), а также налоги. Неуплата *vectigal/pensio/ canon/ redditum* в течение трех лет влекла прекращение эмфитевтического права, в том числе эмфитевтор лишался права требовать вознаграждения за произведенные им улучшения.

3. При отчуждении эмфитевзиса эмфитевтор обязан был предупредить об этом собственника земли, который в течение двух месяцев мог воспользоваться преимущественным правом купли-продажи.

У собственника соответственно возникали корреспондирующие права и обязанности.

Основаниями прекращения данного права являются:

1) всецелостное уничтожение земельного участка;

2) оккупация имущества неприятелем;

3) истечение срока, на который был предоставлен земельный участок;

4) при переходе права собственности на земельный участок эмфитевтору;

5) в случае смерти эмфитевтора, у которого отсутствуют наследники;

6) прекращение эмфитевтического права в силу особых причин (ухудшение участка, неуплата арендной платы и/или налогов в течение трех лет, непредупреждение эмфитевтором собственника об отчуждении эмфитевзиса, по причине чего последний не имел возможности воспользоваться преимущественным правом купли-продажи) и др.

Чиншевое право / кортомовое право. Институт эмфитевзиса в дальнейшем был заимствован многими развитыми странами, в том числе и Россией. В XIII-XIV вв. в странах Европы на смену барщине/серважа приходит новый вид поземельных отношений — чиншевое пользование, которое регулировало отношения между феодальными землевладельцами (сеньорами) и крестьянами — держателями земли (чиншевиками) путем установления бессрочного наследуемого пользования землей за оброк (чинш). С XIV в. и в Российской империи появляется данный прототип эмфитевзиса, который получает название чинш, или кортома.

Кортомовое право — это наем, аренда земельных, лесных, водных и т.п. угодий; это такое вечное право, при котором кортомщик, внося ежегодно поземельную плату — кортому, получал право использовать данный земельный участок, в том числе возводить на нем строения, продавать, дарить и закладывать их.

Чиншевое право в России — это вечное, потомственное пользование землей с правом её отчуждения при наличии обязанности платить определенную плату за пользование землей — чинш (*census, cens, Zins, оброк*) [6; 247]. Чинш далеко не всегда выражался в денежной форме. Он также мог быть выражен в натуральной форме либо представлял собой обязанность отбывать личные повинности (наиболее редкий случай) [7; 135]. Причем размер чинша всегда был четко определен и не мог со временем изменяться. Собственник земельного участка был лишен возможности произвольно повышать его размер при переходе участка к наследникам чиншевика или при передаче его другому лицу [8; 170].

Кортома и чинш — это слова-синонимы, которые обозначают лишь арендную плату/оброк. Отношения в данном случае одни и те же. Отсутствие в источниках каких-либо отличительных особенностей данных институтов позволяет сделать вывод, что использование таких названий платы связано с различными переводами

заимствованных отношений, как, например, в римском праве (арендная плата — *canon, pensio, reditum*). Аналогичные отношения были закреплены во французском, и в немецком гражданском праве, но также имели свои характерные названия: *цензива (censive)* (отмененная в 1793 г.) и наследственное оброчное держание (*Erbzinsgut*) соответственно.

При этом *цензива* — это крестьянское наследственное земельное держание в средневековой Франции, при котором за пользование земельным участком *цензитарий* ежегодно выплачивал сеньору *ценз* (денежную, реже натуральную ренту), а государству — *талью*. В отличие от иных смежных прав, в том числе и *чиншевого владения* в России, *цензива* во Франции представляла собой наиболее свободный вид земельного пользования. Крестьянин не был привязан к земле, мог свободно покинуть земельный участок, передавать его по наследству и даже продавать свое право на него.

Чиншевое право значительно отличается от *арендного* пользования. Во-первых, оно является бессрочным (причем, по общему правилу, установленная плата не могла быть изменена), а во-вторых, имеет *вещный* характер [5; 131].

Примечательным видится закрепление в Указе от 25 июня 1840 г. «О распространении силы и действия российских гражданских законов на все Западные возвращенные от Польши области» положения о возможности разрешения *вечночиншевых* споров [9; 273-278].

Далее принимается Положение о *поземельном* устройстве сельских *вечных чиншевиков* в губерниях Западных и Белорусских от 9 июня 1886 г., в котором устанавливалось, что *чиншевое* пользование может возникать лишь до 1876 г.

Следует обратить внимание на способы возникновения *чиншевого* права. Помимо указанных выше способов возникновения *эмфитевзиса*, *чиншевое* право также могло возникать на основании *феодалного* принципа «*nulleterresansseigneur*» (после присоединения польско-литовских территорий к России). А договор о передаче земель в *чиншевое* пользование мог быть заключен как в письменной, так и устной форме, причем выделялись различные основания признания *чиншевого* права (договор, завещание, учредительный акт, расписка о получении *чинша*, акт о переходе права, свидетельские показания и др.) [5; 133].

Несмотря на то, что названия *эмфитевтического* и *чиншевого* права отличаются друг от друга, они имеют один правовой смысл — земли отдаются в долгосрочную аренду за установленную плату. Основные права и обязанности сторон этих правоотношений совпадают. Можно выделить лишь некоторые особенности, которые были внесены в институт *эмфитевзиса* при установлении *чиншевого* права в России. К примеру, в отличие от *эмфитевзиса* *чиншевик* мог ухудшать земельный участок. Таким образом, *чиншевик* еще ближе приближался к статусу *собственника*. Но подобная норма видится не совсем правильной. Ведь несмотря на долгосрочный характер отношений, это не может давать *чиншевику* столь широких правомочий. Не стоит забывать, что *собственник* земли не теряет свой участок при сдаче его в долгосрочную аренду, он всегда остается его *собственником*.

В отличие от *собственника* Римской эпохи, *собственник* дореволюционной России был лишен преимущественного права купли земельного участка, за ним устанавливалось лишь право на особую плату — *лау-демия* [10; 4].

В литературе встречается дискуссия о возможности отнесения данного института не к ограниченному вещному праву, а к особенностям эпохи его существования — некой форме крепостной зависимости [11; 25]. И правильным видится вывод, сделанный А.В. Венедиктовым о том, что чиншевое владение принципиально отличалось от владения крепостного крестьянина [12; 229]. Это выражалось не только в определенности денежных, натуральных и личных повинностей, но также и в сохранении личной свободы как чиншевика, так и его детей. Чиншевик, в отличие от обычного крепостного крестьянина, мог свободно оставить отданный ему на праве чиншевого владения земельный участок, если по каким-либо причинам больше не мог его эксплуатировать.

Анализ различных точек зрения относительно вопроса прекращения чиншевого права позволяет сделать вывод о возможности выделения следующих оснований прекращения данного права:

1) всецелостное уничтожение земельного участка, предоставленного в чиншевое пользование. Следует учесть, что частичное уничтожение земельного участка никаким образом не могло повлечь прекращения данных правоотношений. Более того, собственник в таком случае также был лишен права требовать увеличения арендной платы.

2) смерть чиншевика, у которого отсутствуют наследники.

3) отчуждение чиншевиком своего права другому лицу при условии предупреждения об этом собственника земельного участка. Как было указано ранее, если эмфитевктор не предупреждал собственника об отчуждении эмфитевзиса — это выступало одним из оснований прекращения между ними отношений. Более правильным видится толкование данной ситуации в чиншевом праве — в таком случае собственник мог требовать признания прежнего чиншевого владельца не освободившимся от обязательств перед ним, а сам договор об отчуждении земли чиншевиком признавался недействительным [13; 355]. Такая особенность подтверждает, что законодатель стремился сохранить данные отношения.

4) консолидация — слияние прав собственника и чиншевика.

5) дереликция, то есть оставление чиншевиком участка (в римском праве у эмфитевтора отсутствовало такое правомочие). В таком случае любое другое лицо могло приобрести оставленный земельный участок в чиншевое пользование по истечении определенного срока давности его использования.

6) переход права собственности на земельный участок чиншевику.

7) принудительное отчуждение земельного участка для государственных или общественных целей.

8) неуплата в течение трех лет чинша.

Таким образом, можно с уверенностью утверждать, что чиншевое пользование — это и есть эмфитевзис, но, в отличие от него, оно наделено специфическими особенностями, характерными для периода его существования в России. В новом проекте Гражданского кодекса Российской Федерации можно заметить именно эти особенности чиншевого права. Вот почему вопрос относительно чиншевого пользования на сегодняшний день является весьма актуальным и нуждается в более глубоком исследовании.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Ефимов В.В. Догма римского права. Т. 1. Пг., 1918. 369 с.
2. Боголепов Н.П. Учебник истории римского права: Пособие к лекциям. М.: Университетская типография, 1907. 640 с.
3. Черниловский З.М. Римское частное право: Элементарный курс. М.: Новый юрист, 1997. 224 с.
4. Нерсесов Н. И. Римское вещное право. М., 1896. 185 с.
5. Летяев В.А. Рецепция римского права России XIX — начало XX в. (историко-правовой аспект). Волгоград: Издательство ВолГУ, 2001. 244 с.
6. Гуляев, А.М. Русское гражданское право: Обзор действующего законодательства, кассационной практики Прав. сената и проекта Гражданского уложения: Пособие к лекциям проф. А.М. Гуляева. Изд. 3-е, доп. СПб.: Тип. М.М. Стасюлевича, 1912. XII. 500 с.
7. К. Маркс и Ф. Энгельс. Соч., т. XVI, ч. 2, 501 с.
8. К. Маркс и Ф. Энгельс. Соч., т. XIX, ч. 2, 488 с.
9. История государства и права России в документах и материалах с древнейших времен по 1930 г. М.: Амалфея, 2000. 640 с.
10. Гантповер Л.В. О происхождении и сущности вечночиншевого владения. СПб.: Тип. А.И. Мамонтова и Ко, 1884. 526 с.
11. Спасович В.Д. Источники чиншевого права на западной окраине Империи в Саксонском Зерцале и его польских комментаторах. СПб.: Издание В.Д. Спасовича, 1885. 63 с.
12. Венедиктов А.В. Избранные труды по гражданскому праву. В 2-х томах. Т. 2. / Науч. ред. Иванов А.А. М.: Статут, 2004. 557 с.
13. Тютрюмов И.М. Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов. М.: Статут, 2004. 635 с.

REFERENCES

1. Efimov, V.V. *Dogma rimskogo prava. T. 1* [Dogma of Roman law. Vol. 1]. Petrograd, 1918. 369 p. (in Russian).
2. Bogolepov, N.P. *Uchebnik istorii rimskogo prava: Posobie k lekttsiiam* [Textbook on the history of Roman law: a Guide to the lectures]. Moscow, 1907. 640 p. (in Russian).
3. Chernilovskii, Z.M. *Rimskoe chastnoe pravo: Elementarnyi kurs* [Roman private law: Elementary course]. Moscow, 1997. 224 p. (in Russian).
4. Nersesov, N.I. *Rimskoe veshchnoe pravo* [Roman law of property]. Moscow, 1896. 185 p. (in Russian).
5. Letiaev, V.A. *Retseptsiia rimskogo prava Rossii XIX — nachalo XX v. (istoriko-pravovoi aspekt)* [Reception of the Roman law of Russia of XIX — beginning of XX century (historical and legal aspect)]. Volgograd, 2001. 244 p. (in Russian).
6. Guliaev, A.M. *Russkoe grazhdanskoe pravo: Obzor deistvuiushchego zakonodatel'stva, kassatsionnoi praktiki Prav. senata i proekta Grazhdanskogo ulozheniia: Posobie k lekttsiiam prof. A.M. Guliaeva. Izd. 3-e, dop.* [Russian civil law: Review of the current legislation, the cassation practice Government Senate and draft Civil code: a Guide to the lectures of Prof. A. M. Gulyaev. 3^d ed.]. St-Petersburg, 1912. 500 p. (in Russian).
7. Marx, K., Engels, F. *Sochineniia. T. XVI. Ch. 2* [Works. Vol. XVI. Part 2]. 501 p. (in Russian).
8. Marx, K., Engels, F. *Sochineniia. T. XIX. Ch. 2* [Works. Vol. XIX. Part 2]. 488 p. (in Russian).
9. *Istoriia gosudarstva i prava Rossii v dokumentakh i materialakh s drevneishikh vremen po 1930 g.* [History of state and law of Russia (documents and materials) from ancient times till 1930]. Moscow, 2000. 640 p. (in Russian).
10. Gantpover, L.V. *O proiskhozhdenii i sushchnosti vechnochinsheвого vladeniia* [About the origin and essence of eternalchinsh ownership]. St-Petersburg, 1884. 526 p. (in Russian).

11. Spasovich, V.D. *Istochniki chinsheвого права na zapadnoi okraine Imperii v Saksionskom Zertsale i ego pol'skikh kommentatorakh* [Sources of the Chinsh right on the Western outskirts of the Empire in the Saxon Mirror and his Polish commentators]. St-Petersburg, 1885. 63 p. (in Russian).

12. Venediktov, A.V. *Izbrannye trudy po grazhdanskomu pravu. V 2-kh tomakh. T. 2* [Selected works on civil law. In 2 volumes. Vol. 2] / Scientific edit. Ivanov A.A. Moscow, 2004. 557 p. (in Russian).

13. Tiutriumov, I.M. *Zakony grazhdanskіe s raz"iasnenіiami Pravitel'stvuiushchego Senata i kommentariiami russkikh iuristov* [Civil laws of the explanation of the Government Senate and comments of Russian lawyers]. Moscow, 2004. 635 p. (in Russian).

Авторы публикации

Остроумов Николай Владимирович — доцент кафедры гражданского права и процесса Нижегородского государственного университета им. Н.И. Лобачевского, кандидат юридических наук

Остроумов Сергей Владимирович — доцент кафедры теории и истории государства и права Нижегородского государственного университета им. Н.И. Лобачевского, кандидат юридических наук

Authors of the publication

Nikolay V. Ostroumov — Cand. Sci. (Law), Associate Professor, Department of Civil Law and Procedure, Nizhny Novgorod State University

Sergey V. Ostroumov — Cand. Sci. (Law), Associate Professor, Department of Theory and History of State and Law, Nizhny Novgorod State University