

*Иделбаева Аделия Денисовна*

студентка

*Хайретдинов Руслан Айратович*

старший преподаватель

Институт права

ФГБОУ ВО «Башкирский государственный университет»

г. Уфа, Республика Башкортостан

DOI 10.21661/r-118537

## **ЭМФИТЕВЗИС И СУПЕРФИЦИЙ В СОВРЕМЕННОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ**

*Аннотация: в данной статье определены общие признаки и черты эмфитеевзиса и суперфиции в законодательствах современных государств. Проанализированы различные содержания во Франции, Италии, Германии, Швейцарии, Китае, Австрии, Молдовы, Испании, Квебека, Украины, Бельгии, Эстонии и других странах.*

*Ключевые слова:* эмфитеевзис, суперфиций, земля, аренда, ограниченные вещные права.

Процесс глобализации современного мира поднимает проблему унификации частного гражданского права в различных правопорядках. В целях успешного экономического и культурного взаимодействия стран юридической науке следует определить, как оптимально гармонизировать данную отрасль права во всем мире. Несомненно, правовые системы разных стран относятся к различным правовым семьям, и данный факт будет затруднять движение к гармонизации правового регулирования, но поиск путей сближения станет одной из основных задач объединения для успешного взаимодействия стран [1, с. 17]. Полный процесс занял бы значительное количество времени, поэтому для начала предпримем попытку определения таких конструкций гражданского права как «эмфитеевзис» и «суперфиций».

Целесообразно сопоставить эти юридические римские конструкции, модели которых можно найти в современных законодательствах и выявить схожие черты при их сравнительном анализе.

В древнем Риме под понятием «эмфитеувис» понималось вещное наследственное отчуждаемое право владения и пользования землей за плату – ежегодную ренту (canon) – с извлечением из неё доходов и плодов [2, с. 425]. Эмфитеувис мог продать земельный участок с уведомлением собственника, культивировать, изменить характер участка, но при этом, не ухудшая его. Кроме этого, пользователь должен был платить налоги и использовать земельный участок лишь по назначению. Пока за них уплачивалась арендная плата, эти земли невозможно было отобрать [6, с. 88]. ..... В процессе рецепции римского права эмфитеувис был заимствован правопорядками Германии, Франции, Бельгии, Нидерландов, Китая, Канады, Украины, Италии и других стран [3, с. 215]. *Рассмотрим особенности применения данной категории в законодательствах обозначенных выше стран.*

Эмфитеувис пережил падение Рима, был принят и адаптирован континентальной Европой во времена средневековья [8, с. 217]. В Гражданском кодексе Италии (Титул 4, ст. 69) под ним подразумевается вещное право пользования арендатора недвижимости, которое к тому же включает и право возводить на арендуемой земле сооружения [10]. Аренда не может быть установлена на срок менее чем на 20 лет. Пользователь обязан улучшить участок и периодически выплачивать плату в виде денежной суммы или фиксированного количества натуральных продуктов. В случае неурожая или непредвиденной потери плодов арендатор не может ожидать уменьшения ренты или её прощения.

Особое внимание в правовой основе Канады привлекает законодательство одной из её провинций – Квебек, которое является исключением в англо-саксонской системе. В Гражданском Кодексе Квебека (ст. 1195–1121) эмфитеувис рассматривается как право, позволяющее лицу определенное количество времени в полном объеме пользоваться чужой недвижимостью и извлекать из нее все блага,

---

но при условии, что она будет находиться в целости и сохранности. Лицо, обладающее эмфитевзисом, обязуется возводить строения на участке собственника и осуществлять посадки, которые увеличивают его стоимость.

Прежде всего, эмфитевзис устанавливают на земельные участки сельскохозяйственного назначения, но, например, в Бельгии он может быть установлен и на различные строения. Эмфитевзис был введен в Бельгийское законодательство в 1824 году в результате влияния со стороны традиционного Голландского права. Однако, в отличие от голландцев, бельгийцы установили временное пользование, с минимальным сроком – 27 лет, и максимальным – 99 лет. Эмфитевзис очень схож с арендой, но на самом деле это реальное право, имеющее защиту от любого лица и подлежащее исполнению в отношении последующего владельца земли [16, с. 218].

В законодательстве Луизианы (одного из штатов США) также можно найти такую конструкцию, как эмфитевзис, где она обозначена как «аренда земли». Об этом сказано в Гражданском Кодексе Луизианы (далее – ГКЛ) в ст. 2778–2792. Согласно ГКЛ, договором аренды земельных участков является договор, по которому одна из сторон передаёт и уступает для другой землю (тракт) или другое недвижимое имущество с тем, что последняя будет держать его в качестве владельца. Арендатор может получать плоды и другие выгоды с участка или сооружения. Однако пользователь обязан следить за землей, резервировать ее в случае необходимости и выплачивать определенную ренту в конце года. Есть несколько важных положений, содержащихся в данном положении. Во-первых, только недвижимое имущество может быть предметом договора аренды земельных участков. Сделки должны быть записаны и закреплены, чтобы быть эффективными против третьих лиц. Таким образом, на практике договор эмфитевзиса, как правило, сводится к написанию и регистрации. Кроме того, он не ограничивается только землей, в аренду может сдаваться и любая недвижимая собственность. Например, в качестве предмета может выступать и дом, но не земля, на которой он стоит [15, с. 4].

Древнеримский суперфиций был заимствован такими странами как Швейцария, Германия, Италия, Португалия, Бельгия, Австрия, Болгария, Боливия, Испания, странами СНГ (Литва, Эстония, Туркменистан, Молдова, Грузия) и др.

Под суперфицием в Древнем Риме понималось ограниченное вещное наследственное и отчуждаемое право постройки строения на чужой земле и пользования им в течение длительного времени. Право собственности находилось у собственника земли, однако только суперфициарий мог пользоваться зданием. Обладатель суперфиция должен был в срок уплачивать собственнику по земельную ренту (solarium). Кроме того, на нём лежала обязанность платить все налоги и государственные подати [7, с. 89].

В Гражданском Кодексе Республики Молдова в книге второй «Вещные (имущественные) права» перечисляются ограниченные вещные права, такие как право залога, суперфиций, право пользования, сервитут и др. [18, с. 72].

На сегодняшний день сам термин «суперфиций» используется в Гражданском Кодексе Швейцарии (ст. 177) и тоже представляет собой наследуемое право возведения здания на чужом земельном участке. Однако здесь суперфиций является разновидностью личного сервитута, что противоречит классическому древнеримскому законодательству [13, с. 177].

В Эстонии договор заключается между собственником земли и самим застройщиком. Им может быть как физическое лицо, так и юридическое [17, с. 6].

В Испании право застройки может установить только собственник земли, будь то частное лицо или государственный орган, а отличие от, например, Каталонии, где его мог установить и обладатель иного вещного права, включающее право распоряжения [14, с. 13].

В Гражданском кодексе Украины (далее – ГКУ), в Книге третьей, среди вещных прав на чужие вещи имеются и право пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных потребностей (эмфитевизис) и право застройки земельного участка (суперфиций). В ст. 407 ГКУ под эмфитевизисом понимается право пользования земельным участком, который принадлежит другому лицу, для сельскохозяйственных потребностей. Здесь несколько сужено

---

классическое понятие эмфитеузиса, которое традиционно сложилось в цивилистической науке.

Закрепленный ГКУ суперфиций (ст. 413) является правом пользования чужим земельным участком для застройки, которое собственник участка может предоставить для строительства бытовых, промышленных, социально-культурных, жилых и других сооружений. Это определение также отходит от традиционного [5, с. 98].

Во Франции эмфитеузис и связанные с ним механизмы были значительно изменены во времена правления Наполеона. В настоящее время в законодательстве Франции употребляется термин «право застройки». В основе эмфитеузиса и суперфиция лежит долгосрочная аренда [4, с. 328]. Арендатор получает право либо что-то посеять на участке и собрать с него урожай, либо возвести на нём сооружение. Пользователь не должен ухудшать состояние участка. Кроме того, он не может предъявлять каких-либо претензий по возмещению затрат, внесенных им для улучшения участка. Договор аренды должен быть заключен, по крайней мере, на 18 лет, но не более 99 [12, с. 173].

В Бельгии суперфиций так же как и эмфитеузис был введен в 1824 году. Под ним (эмфитеузисом) в бельгийском законодательстве подразумевается право постройки и владения зданием на земле, принадлежащей другому лицу. Не установлен минимальный срок, однако существует максимальный, который составляет 50 лет. Первоначально это право было предназначено для бесплатного пользования, однако в дальнейшем была установлена определенная плата за аренду.

В Законе Китайской Народной Республики (далее – КНР) от 16.03.2007 «О Вещных правах» к ограниченным правам относится право узуфрукта, который по содержанию состоит из двух конструкций: эмфитеузис (подряд на земле) и суперфиций (строительство на земле) [11, с. 3]. Пользователь имеет право владения, может использовать и извлекать прибыль из данных в подряд пахотных земель, пастбищных угодий, лесов и иных земель. Кроме того, он может заниматься на данном участке любой сельскохозяйственной деятельностью, например, растениеводством, животноводством или лесоводством. В ст. 125, 126 главы

11 Закона КНР установлены определенные сроки подряда: на пахотные земли – 30 лет, на леса – 30–70 лет, на пастбищные угодья – 30–50 лет.

До 2003 года в Бразилии к вещным правам относился так же и эмфитезис (по Кодексу 1916 года), однако по новому Гражданскому Кодексу к ним относятся, помимо права собственности, только сервитуты, суперфиций, узуфрукт, залог, ипотека, антихреза, право узуза, уступка вещного права пользования и др. [9].

В России, согласно принятой в 2008 г. Концепции развития гражданского законодательства РФ, социально, экономически и логически определилось современное гражданское законодательство. В Гражданском Кодексе РФ (далее – ГК РФ) собраны принципиальные правовые нормы, являющиеся общими для всего гражданского законодательства. В Концепции, как и в Проекте Гражданского Кодекса, сказано о последующем закреплении таких вещных прав, как эмфитезис и суперфиций. Содержание суперфиция, в частности, заключается в нововведённом праве застройки земельного участка. Однако вопрос закрепления данных институтов в ГК РФ остается открытым, хотя, бесспорно, эти изменения необходимы. Они значительно усовершенствуют российское гражданское законодательство и сблизят его с законодательствами других стран.

Проведенный сравнительный анализ показал, что в законодательствах многих иностранных государств прослеживаются общие черты в понимании категорий «эмфитезис» и «суперфиций». Для дальнейшей гармонизации частного права имеет смысл унифицировать понимание этих классических юридических конструкций.

### ***Список литературы***

1. Беликова К.М. Национальные особенности и перспективы унификации частного права стран БРИКС / К.М. Беликова, Н.В. Бадаева, В.Ю. Ифраимов [и др.]; под ред. К.М. Беликовой. – М., 2015. – 17 с.
2. Дождев Д.В. Римское частное право: Учебник для вузов. Д 61 / Д.В. Дождев; под ред. члена-корр. РАН, профессора В.С. Нерсесянца. – М., 2003. – 425 с.

- 
3. Основные институты гражданского права зарубежных стран / Отв. ред. В.В. Залесский. – М., 2009 – 215 с.
  4. Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона) / Пер. с фр. В.Н. Захватаева. – М., 2012 – 328 с.
  5. Зенин И.А. Гражданское и торговое право зарубежных стран. – М., 2012. – 98 с.
  6. Моммзен Т. Дигесты Юстиниана (Digesta Ivstiniiani). – М., 2002 – 88 с.
  7. Новицкий И.Б. Римское право / И.Б. Новицкий. – 6-е изд., перераб. и доп. – М., 1997. – 89 с.
  8. Томсинов В.А. Давид Давидович Гримм. Лекции по догме римского права / В.А. Томсинов. – М., 2010. – 217 с.
  9. ГК Бразилии. 11.12.2003 (Código Civil) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br)
  10. ГК Италии. 1942 г. (Codice Civile Italiane) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.jus.unitn.it](http://www.jus.unitn.it)
  11. China: Real Property Law. Laney Zhang Senior Foreign Law Specialist. – Washington, 2014/ – 3 p.
  12. Code Napoleon or The French civil code / Literally translated from the original and official edition, published at Paris, in 1804, by a barrister of the inner temple. – London, 1827. – 173 p.
  13. Codice civile svizzero. – Berne, 1907 (Stato 2013). – 177 p.
  14. Merwe C.V.D. Time Limited Interests in Land / C.V.D. Merwe, A.-L. Verbeke. – Cambridge University Press, 2012 – 13 p.
  15. Gregory W. Rome. An Elegy for Emphyteusis. – USA, 2008. – 4 p.
  16. Bocken H. Introduction to Belgian Law / H. Bocken, W. Bondt. – London, 2011. – 218 p.
  17. Melikhova Å.V. The building right under the law of the Republic of Estonia: dissertation... candidate of legal sciences / Å.V. Melikhova. – М., 2007. – 6 p.
  18. Moldova. Civil Code (adopted in 2002 as amended in 2003 and 2005). – 72 с.