хгаэп хгаэп хгаэп хгаэп хгаэп История права хгаэп хгаэп хгаэп хгаэп хгаэп

***УДК 347.214***

***Е.О. Шангина,***

***аспирант кафедры уголовного права и криминологии***

***Байкальского государственного университета экономики и права***

***(г. Иркутск)***

Исследование понятий «движимость» и «недвижимость»:

исторический и сравнительный аспект

*According to the author, the study of such a legal category as real estate in a historical context allows us to trace the history of its formation and regulation, to identify tendencies of its development and to predict possible changes.*

***Keywords:*** *legal category, real estate, personal property, Roman law.*

Изучение такой правовой категории, как недвижимость, в историческом контексте позволяет проследить историю её становления, регулирования, выявить тенденции развития, спрогнозировать возможные изменения. Понятие «недвижимое имущество» было известно ещё римскому праву. Как справедливо сказал З.М. Черниловский, римляне «трижды покоряли мир». Первый раз – легионами, второй – христианством, третий раз – правом. Римское право было самой совершенной системой права своего времени, да и в настоящем многие правовые системы мира заимствовали из римского права точные формулировки, определения, логически стройные юридические конструкции.

С течением времени в Риме делению вещей на движимые и недвижимые придавалось всё большее значение, а отличия в их правовой регламентации становились более чёткими. За основу этой классификации были приняты природные свойства объектов, такие как наличие связи с землёй и физическая способность к передвижению. Категория «недвижимое имущество» появилась в системе римского права в процессе введения в гражданский оборот земли, а именно обособленных земельных участков.

Вещи классифицировались на несколько основополагающих групп: движимые (res mobiles) и недвижимые (res immobiles), телесные и бестелесные, манципируемые (res mancipi) и неманципируемые (res nec mancipi), делимые и неделимые, потребляемые и непотребляемые, простые и сложные и т.д. Наибольший интерес для данного исследования заслуживает деление вещей на движимые и недвижимые.

Движимыми (res mobiles) считались вещи, которые могли перемещаться сами или могли быть перемещёнными в пространстве без существенных изменений целевого назначения (например, скот, предметы быта и т.д.). В свою очередь, движимые вещи делились на две подгруппы: вещи, которые имели способность передвигаться самостоятельно (res se moventes) и вещи, которые передвигались посредством других вещей. Наибольшую ценность res se moventes представляли скот и рабы.

Недвижимыми (res immobiles) считались вещи, переместить которые без существенного изменения их сущности не представлялось возможным. Земля с самого начала воспринималась как самая важная недвижимая вещь, поэтому все, что было непосредственно с ней связано, представляло собой ценность. Исходя из этого определения, к недвижимости относились строения (inaedificatio), а также всё то, что было посеяно (insemenatio) и посажено на земле (implantantio). Inaedificatio, insemenatio и implantantio в совокупности составляли superficies (земная поверхность). Существовало правило: superficies solo cedit, то есть сделанное над поверхностью следует за поверхностью. Согласно ему, всё, что находилось на земле, принадлежало собственнику вещи, независимо от того, кто владел принадлежностями к ней. К недвижимым вещам относились: земля (solum), всякая ограниченная часть территории (fundus, praedium), земельные участки (praedia, undi), недра земли и вещи, органически связанные с землей. Здания, посевы, насаждения (вещи, органически связанные с землей) не могли рассматриваться в качестве самостоятельного объекта гражданского оборота и права собственности, они считались составными частями почвы (естественной или искусственной частью поверхности земли – res soli), а потому принадлежали собственнику этой земли. Вообще всё, созданное чужим трудом на земле собственника, считалось недвижимостью, при этом лицо, не являющееся собственником земельного участка, ни при каких обстоятельствах не могло быть собственником находящегося на нём здания, сада и т.п. В этом заключается характерная особенность деления вещей на движимые и недвижимые вещи в рабовладельческом Риме. К земельному участку относились не только вышеперечисленные объекты, но и воздушное пространство над ним.

Учёные по-разному оценивают значение подобной классификации вещей в зависимости от стадии развития римского права. Степень разработанности категорийного аппарата, раскрывающего содержание и предназначенного для осуществления правового регулирования недвижимого имущества, зависела от развития экономических отношений Древнего Рима. С.А. Степанов отмечает, что римское право, столетиями вырабатывая систему объектов гражданских прав (вещей телесных и бестелесных), не придавало естественному делению вещей на движимые и недвижимые особую юридическую значимость. В.М. Хвостов утверждал, что деление вещей на движимые и недвижимые имеет в римском праве мало значения, поскольку юридические нормы для тех и других вещей, по существу, одинаковы. Разница же между движимостью и недвижимостью, по его мнению, «проявляется лишь в отдельных положениях права: например, сроки давности различны для тех и других вещей; interd. uti possidetis (способ защиты права владения недвижимостью, запрещающий применять насилие против последнего добросовестного владельца) и int.unde vi (способ защиты нарушенного права, направленный против того, кто физическим насилием вытеснил другого из владения земельным участком) применялись только к недвижимостям: fundus dotalis (запрет на отчуждение или заклад земельного участка без согласия жены) неотчуждаем; furtum rei (иск об истребовании движимости) возможно только относительно движимости».

Противоположную позицию занимают И. Пухан и М. Поленак-Акимовская, указывая на значительные различия в правовом регулировании движимых и недвижимых вещей, «как в вещном и обязательственном праве – в области собственности, прав на чужие вещи, в установлении обязательств, так и в ответственности за их исполнение». В целом, с нашей точки зрения, значение классификации вещей на движимые и недвижимые весьма значительно, что проявляется в различиях в правовом регулировании имущества. Первоначально деление вещей на движимые и недвижимые не имело особого значения в римском праве. И те, и другие подлежали регулированию одними и теми же юридическими нормами. Деление вещей на движимые и недвижимые приняло более чёткий характер в эпоху принципата (27 г. до н.э. – 193 г. н.э.). В эпоху домината (193 – 476 гг. н.э.) переход прав на недвижимость регулировался уже специальными нормами, обеспечивающими публичность совершаемых сделок. К этому времени окончательно сложились особые права на недвижимость: оброчные земли (особый вид наследственной аренды), эмфитевзис (вид наследственного долгосрочного пользования чужой землёй), суперфиций (наследственное и отчуждаемое право пользования в течение длительного срока строением, возведённым на чужой земле). Уже по законам XII таблиц (451 – 450 г. до н.э.) приобретение земли и движимых вещей по давности владения требовало разных сроков: для «давностного завладения землей» был установлен в связи с системой двухпольного хозяйства более длительный (два года) срок, чем для движимых вещей (один год). Однако это различие не единственное.

Принадлежность движимых и недвижимых вещей некоторому лицу закреплялась определённым вещным правом: владением, правом собственности и правами на чужие вещи. Первоначально понятие «владение» возникло в процессе введения земли в гражданский оборот и являлось своего рода прообразом права собственности. При этом римские юристы не отрицали того факта, что владение одного лица вещью может являться нарушением права собственности на эту вещь другого лица, то есть фактическое владение может и не быть связано с правом собственности. Владение, как и право частной собственности, определялось как непосредственное господство лица над вещью (ius in re). Права на чужую вещь (iura in re aliena) возникали в том случае, когда вещь не принадлежала лицу, однако, оно претендовало на пользование ею. Защита владения вещами осуществлялась административными актами претора – интердиктами: для недвижимого имущества – interdictum uti possidentis (возник раньше в связи с особой ценностью земли), для движимого имущества – interdictum utrubi.

В процессе исследования института частной собственности Н.А. Покровский говорит о том, что вещи делились на движимые и недвижимые не только по принципу их природных свойств, то есть способности к перемещению. Как указывает учёный, впервые чувство частной индивидуальной собственности возникло в отношении вещей движимых, так как земля первоначально находилась в коллективном владении. Определённый участок земли мог быть вверен физическому лицу – «домовладыке» на основании публичного акта передачи. «И если право на движимые вещи защищалось при помощи деликтных исков, то завладение земельным участком иным, неправомочным лицом влекло иск не о деликте, а о восстановлении первоначального общинного (публичного) земельного распределения». Именно здесь «впервые возникает представление о некоторой непременной юридической связи лица с вещью – первый и наиболее существенный элемент права собственности».

Первоначально понятие «собственность» не имело собственного определения. Термин dominium (от глагола dominare – укрощать) означал «господство» и употреблялся во всех случаях, когда какая-нибудь вещь находилась в чьей-либо власти, а также в отношении того, что находилось в доме (domus). Лишь в I в. н.э. юристы начали постепенно ограничивать значение термина dominium, но и после это понятие было гораздо шире современного понимания собственности. В конце классического периода (III в. н.э.) завершился процесс формирования частноправового понятия собственности, которое теперь выражалось термином proprietas, обозначающим высшее отношение господства над вещью. Э. Рабель при изучении процесса возникновения права частной собственности пришёл к выводу о том, что право частной собственности оформилось в Древнем Риме на бывших государственных пашнях, которые формально не принадлежали частным владельцам. Именно для обозначения права на недвижимый объект сначала, а затем и для движимых вещей, было сформулировано понятие «право частной собственности». Именно право собственности обособляет собственника от государства и общества и наделяет его абсолютными правами в отношении вещи. Выведение этого простого юридического понятия (абсолютного права собственности) было таким же огромным прорывом по сравнению с примитивным правом фактического обладания в античности, как впоследствии, через многие столетия, стимулом и рычагом упразднения феодальной связанности земли. Впоследствии было дано определение права собственности, включающее три правомочия: jus utendi, jus fruendi и jus abutendi. Следуя jus utendi, собственники имели право употреблять свои вещи. Jus fruendi давало своему обладателю право собирать природные и гражданские плоды своих вещей, а jus abutendi – уничтожать вещи, отказываться от них, или распоряжаться ими, а также восстанавливать свои права на эти вещи. Право собственности первоначально относилось к недвижимому имуществу, в первую очередь к земле. Н.А. Покровский в монографии «История римского права» пишет: «Когда представление об общем праве на землю всего народа, а затем и отдельных gentes (общин) постепенно стёрлось, принадлежность того или другого участка стала связываться с сидящей на нём семьёй – familia (семейная собственность)». Земельный участок принадлежал определённой семье в лице её главы – домовладыки, при этом «являясь не столько определённой частью территории, сколько количественной долей в общем земельном владении, принадлежащей семье на основе публичного акта». То есть передача земли, принадлежащей семье (familia), осуществлялась на основании определённого публичного акта. Кроме непосредственно земли, в состав понятия familia входило все то, что непосредственно с ней связано, а также инструментарий, необходимый для того, чтобы земля не была мертвым капиталом.

Более свободным в распоряжении являлся имущественный комплекс, определяемый понятием pecunia. Точного разделения вещей по категориям familia и pecunia специалисты по римскому праву не дают, но более поздние источники цивильного права дают представление о делении вещей на res mancipi и res nec mancipi. Res mancipi – вещи, нуждающиеся в манципации, res nec mancipi – вещи, не нуждающиеся в манципации. К первому типу относились земля (сначала около Рима, а затем и вся земля Италии), рабочий скот, рабы, здания и сооружения. Кроме того, к манципируемым вещам относились рабы и четвероногие, например быки, мулы, лошади и ослы. Ко второму типу относились все вещи, не входящие в res mancipi, а именно провинциальные земли и все остальные движимые вещи (мелкий скот, предметы мебели т.д.). В Законах XII таблиц (451 – 450 гг. до н.э.) res mancipi считались наиболее важными вещами для римского государства и для них был определён особый порядок перехода права собственности. Для вещей res nec mancipi была установлена простая передача (tradicio), а отчуждение res mancipi сопровождалось более сложными юридическими процедурами – mancipacio и in iure cessio, которые предназначались только для римских граждан. Всё это, по мнению И.А. Покровского, заставляет сближать деление вещей на res mancipi и res nec mancipi с делением на familia и pecunia и «усматривать в первом лишь слабый отголосок второго».

Значение деления вещей на res mancipi и res nec mancipi, на familia и pecunia учёные оценивают по-разному. Так, Ч. Санфилиппо полагает, что «до самого конца классического права это подразделение (familia и pecunia) не имело принципиального значения». Учёный указывает на то, что данная классификация поглощалась более значимой и более точно оформленной res mancipi и res nec mancipi. Но с постклассической эпохи значение familia и pecunia вновь возрастает в связи с исчезновением res mancipi и res nec mancipi.

В период постклассического права Юстиниан своим Указом (531 г.) отменяет деление вещей на res mancipi и res nec mancipi, поскольку к этому времени «самое деление вещей на res mancipi и res nec mancipi давно сделалось анахронизмом». Также утратила своё значение и манципация как способ передачи права, передать свои права на имущество стало возможным только посредством tradicio. Tradicio, являясь быстрым и неформальным способом передачи имущества, полностью исключала общественный контроль за добросовестностью сделки, что породило волну деяний, в наше время квалифицируемых как мошенничество. Как указывает И.А. Покровский, «они оставят после себя массу вреда и разорений». Однако в дальнейшем римское право вновь пришло к необходимости обличения передачи прав на недвижимое (то есть более значимое) имущество в публичную форму. «Всякая переуступка права собственности, всякое установление сервитута или ипотеки должны отмечаться в официальных поземельных книгах».

Кроме того, разделение вещей на движимые и недвижимые легло в основу применения к ним различных сроков приобретательной давности. Цивильное право определяло приобретательную давность в виде usucapio, согласно этому порядку для признания права собственности необходимо было владеть недвижимой вещью два года, в то время как движимой – один. В более позднем праве Юстиниана для приобретения права собственности срок на движимую вещь составлял три года, для недвижимой – десять лет, если предыдущий собственник и владелец по давности жили в одной провинции, и двадцать, если они жили в разных провинциях. Таким образом, можно сделать вывод о том, что деление вещей на движимые и недвижимые имело большое практическое значение, так как прослеживается достаточно много существенных различий в правовом регулировании передачи прав на движимое и недвижимое имущество:

1. Различные сроки для приобретения права собственности на вещь по давности владения: 10 лет, если собственник и владелец жили в одной провинции и 20 лет, если они жили в разных. Срок владения для приобретения права собственности на движимую вещь составлял 3 года.

2. Защита прав добросовестного владельца недвижимого имущества была организована на более высоком уровне. Он мог вернуть своё владение в любом случае, при этом ему не могли препятствовать никакие третьи лица в силу интердикта interdictium uti possidetis. Для движимого имущества действие аналогичного интердикта было ограничено годичным сроком.

3. Передача прав на недвижимое имущество оформлялась путём составления публичного акта mancipacio, в то время как передача прав на движимости осуществлялась в простой форме tradicio, то есть фактически недвижимое имущество не могло так свободно участвовать в гражданском обороте как движимое.

4. Само понятие права частной собственности возникло первоначально для недвижимых вещей, в первую очередь для земельных участков как для вещей, представляющих наибольшую ценность.

5. Недвижимые вещи не могли быть объектом противоправного похищения furtum rei.

Римское право стало основоположником правовых систем других государств, существовавших гораздо позже Римской империи, при этом не утратив актуальности и точности определений. Одной из самых известных и распространённых систем права, базировавшихся на положениях римского, является романо-германская (континентальная) система общего права. Влияние римского права отразилось на структуре и содержании Французского гражданского кодекса 1804 г. (ФГК), вошедшего в историю под названием Кодекса Наполеона. Французский гражданский кодекс явился симбиозом Институций Гая и французского обычного права. В ФГК нет точного определения права собственности, но перечислены основные правомочия собственника относительно своей вещи. В отношении имущества можно иметь право собственности, простое право пользования, или только право требования выполнения земельных повинностей (сервитутов). Право собственности здесь определяется как абсолютная свобода поведения в отношении собственной вещи, за исключением случаев, прямо запрещённых законом или регламентом. Собственник имеет право на собственно вещь и на всё, что к ней присоединяется, так называемое право присоединения. Особое внимание здесь уделяется недвижимому имуществу. Права собственника земельного участка определены в ст. 552 ФГК: «Собственность на землю включает в себя собственность на то, что находится над землей и под землей», аналогично древнему римскому правилу «сделанное над поверхностью следует за поверхностью». В отношении движимых вещей владение признаётся юридическим основанием права на вещь (ст. 2279 ФГК), при этом речь идёт только о случае добросовестного владения. Французский гражданский кодекс выделяет три основания классификации имущества на движимое и недвижимое (ст. 517 – 526):

1) по природе (земельные участки, строения, ветряные или водяные мельницы, утверждённые на столбах и составляющие часть строения, урожай на корню и плоды, не снятые ещё с деревьев, леса и т.д.);

2) по назначению (это предметы, которые собственник земли поместил на свой участок для его обслуживания и эксплуатации: животные, служащие для обработки земли; земледельческие орудия, семена, удобрения; голуби в голубятнях; ульи; рыба в прудах; солома и удобрение и т.д.);

3) вследствие предмета, принадлежность которого оно составляет (узуфрукт на недвижимые вещи; сервитута или земельные повинности; иски, имеющие своим предметом возвращение недвижимого имущества).

С того момента, как колосья срезаны, а плоды сорваны, они являются движимостью. Если сжата часть урожая, то лишь эта часть является движимостью. Трубы, проводящие воду в дом или в иное имение, являются недвижимым имуществом и составляют часть земельного участка, на котором они расположены. Статья 525 ФГК разъясняет, что собственник считается присоединившим навсегда движимые вещи к своему земельному участку, когда эти предметы прикреплены гипсом, известью или цементом или когда они не могут быть отделены без повреждения этих вещей, или без ломки, или ухудшения части имения, к которому они присоединены. В общем в основу деления вещей на движимые и недвижимые во Французском гражданском кодексе, как и во многих других правовых системах мира, положен принцип прочной связи с землей. В конце XIX в. группа континентальных правовых систем пополнилась ещё одной крупной кодификацией – Германским гражданским уложением 1896 г. (ГГУ). Основу Уложения в значительной степени составляли положения римского права, в частности Дигесты Юстиниана. Германское гражданское уложение – «это осторожное подведение итогов исторического прошлого, а не смелое вступление в новое будущее». Все вещи делятся на земельные участки и движимые вещи. Движимостью считается всё, что не является земельным участком и его принадлежностью, прочно связанной с почвой. ГГУ содержит большее количество ограничений прав собственника, чем Кодекс Наполеона, что соответствует духу времени.

Право собственности на недвижимость подвергалось существенным ограничениям по сравнению с правом собственности на движимые вещи.

Англосаксонская правовая система имела больше отличий от римского права в связи со своей обособленностью. В английском праве отсутствовало деление вещей на движимые и недвижимые в традиционном понимании, то есть основанном на прочной связи с землёй. Разделение здесь происходило на реальную собственность (real property) и персональную (personal property) на основании формы защиты права на вещь. К реальным вещам относились вещи, в отношении которых можно было требовать восстановления владения: земля, растения, здания, а также документы, устанавливающие право на участки и предметы, связанные с землёй. Персональные вещи – это вещи, в отношении которых можно было требовать возмещения денежного ущерба. Они включали в себя прочие предметы и права и делились на две группы. К первой принадлежали вещи, находящиеся во владении (телесные вещи), а вторую формировали иски – права, не имеющие вещественного основания (авторское право, патентное право и т д.).

Английское право не даёт легального определения права собственности, До сих пор вся земля в Англии признаётся собственностью короля, а отдельные лица рассматриваются как держатели земли.

Практически, однако, это право держания частных лиц ничем не отличается по своему содержанию от права собственности: оно является бессрочным и устанавливает возможность пользоваться участком и отчуждать его без какого-либо разрешения. Передача права на земельный участок требует выполнения сложных формальностей. Существенная разница имеется и в порядке наследования земельных участков и персональной собственности.

Гражданский кодекс штата Калифорния 1872 г. закрепляет, что всё имущество делится на реальное, или недвижимое, и личное, или движимое (§ 657). К недвижимому имуществу относится земля; все то, что прикреплено к земле; то, что следует вместе с землёю или считается её принадлежностью, и то, что считается недвижимостью согласно закону (§ 658). Исключение составляет то, что можно отделить от земли в целях продажи: плоды, урожай сельскохозяйственных культур, вещи, которые, будучи прикреплёнными к земле либо являясь её частью, были отделены перед передачей покупателю или перед заключением договора о продаже. Всякое имущество, не являющееся недвижимым, считается движимым по § 663.

Англо-американская правовая система существенно отличается от романо-германской, но есть и общие черты. Правовой режим земли и её принадлежностей, зданий, сооружений имел свои особенности. Законодатель, осознавая особую значимость этих объектов, более подробно описывал правовые нормы, регулирующие их оборот.

Став в средневековой Европе основой социального и экономического положения лица в государстве, недвижимость получила привилегированное положение в праве, выражающееся в большей заинтересованности государства в подробной регламентации её правового режима, в порядке её распределения между обладателями, организации перехода из рук в руки и защиты владения. В противоположность этому организация владения движимости, способы её перехода, а также – долгое время – и порядок её защиты больше определялись усмотрением частных лиц, чем государством. В средние века особый правовой режим недвижимости основывался на единстве частноправовой и публичной власти над определённой территорией [37, с. 286]. Дифференциация в то время зашла настолько далеко, что нельзя было уже говорить о движимости и недвижимости как о двух видах одного рода – вещей, а можно было рассматривать их как две совершенно самостоятельные категории – liegenschaft и farniss (недвижимое имущество и движимое имущество (нем.)), подверженные действию совершенно разных правовых режимов – immobiliarsachenrecht и mobiliarsachenrecht (вещное право на недвижимость и вещное право на движимость (нем.)). Такое строгое разграничение в наибольшей степени характерно для правовых систем, не расставшихся ещё окончательно с феодальными институтами, вроде российского дореволюционного права с его постановлениями о родовых и – до 60-х гг. XIX в. – населённых имениях или колониального права в Латинской Америке с его энкомьендами и асьендами.

Россия, будучи частью континентальной Европы, в большей степени тяготела к приобщению к романо-германской правовой системе. Однако процесс создания собственного права проходил достаточно медленно, порою непоследовательно и противоречиво.

Таким образом, в России оборот недвижимости формировался постепенно, в течение долгого промежутка времени. До появления на Руси княжеской власти владение землей не подвергалось никакой регламентации. С появлением власти князя стали возникать отношения земельной собственности.

Литература

1. Черниловский, 3. М. Всеобщая история государства и права / 3. М. Черниловский. – М. : Юристь, 2002. С. 94.

2. Бартошек, М. Римское право : понятия, термины, определения / М. Бартошек. – М. : Юрид. лит., 1989. С. 115.

3. Новицкий, И. Б. Основы римского гражданского права : учебник / И. Б. Новицкий. – М. : Зерцало, 2000.

4. Косарев, А. И. Римское право / А. И. Косарев. – М. : Юрид. лит.,1996. С. 61.

5. Пухан, И. Римское право / И. Пухан, М. Поленак-Акимовская; под ред. В. А. Томсинова. – М. : Зерцало, 2003. С. 131.

6. Краснокутский, В. А. Римское частное право : учебник / В. А. Краснокутский; под ред. проф. И. Б. Новицкого, проф. И. С. Перетерского. – М. : Юристь, 1997. С. 48.

7. Римское частное право : учебник / под ред. проф. И. Б. Новицкого, проф. И. О. Перетерского. – М. : Юриспруденция, 2002. С. 121.

8. Санфилиппо, Ч. Курс римского частного права / Ч. Санфилиппо. – М. : ВЕК, 2000. С. 57.

9. Степанов, С. А. Недвижимое имущество в гражданском праве / С. А. Степанов. – М. : Статут, 2004. С. 8.

10. Пухан, И. Римское право : базовый учебник / И. Пухан, М. Поленак-Акимовская. – М. : Зерцало, 1999. С. 132.

11. Барон, Ю. Система римского гражданского права / Ю. Барон. – М., 1898. С. 275.

12. Хвостов, В. М. Система римского права : учебник / В. М. Хвостов. – М. : Спарк, 1996. С. 48.

13. Хутыз, М. Х. Римское частное право : курс лекций / М. Х. Хутыз. – Краснодар, 1993. С. 71.

14. Гай. Институции / под ред. В. А. Савельева, Л. Л. Кофанова; пер. с лат. Ф. Дадынского. – М. : Юристь, 1997.

15. Всеобщая история государства и права / под ред. К. И. Батыра. – М. : Былина, 1996. С. 71.

16. Покровский, И. А. История римского права / И. А. Покровский. – Пг., 1917. С. 61.

17. Дождев, Д. В. Римское частное право : учебник для вузов / Д. В. Дождев; под ред. проф. В. С. Нерсесянца. – М. : Норма, 1996.

18. Хрестоматия по всеобщей истории государства и права : учеб. пособие / сост. В. Н. Садиков; под ред. З. М. Черниловского. – М. : Гардарика, 1996. С. 279 – 289.

19. Залесский, В. В. Основные институты гражданского права зарубежных стран / В. В. Залесский. – М., 1999.

20. Цвайгерт, К. Введение в сравнительное правоведение в сфере частного права : в 2 т. / К. Цвайгерт, X. Кетц; пер. с нем. – М. : Международ. отношения. 1998. С. 221.

21. Шапп, Я. Основы гражданского права Германии / Я. Шапп. – М., 1966. С. 58 – 67.

22. Эннекцерус, Л. Курс германского гражданского права / Л. Эннекцерус. – М., 1957. Т. 1. С. 241.

23. Берман, Г. Дж. Западная традиция права : эпоха формирования / Г. Дж. Берман. – М., 1998. С. 286.

24. Иоффе, О. С. Цивилистическая доктрина феодализма : избр. труды по гражданскому праву / О. С. Иоффе. – М., 2000. С. 51.

25. Покровский, И. А. Основные проблемы гражданского права / И. А. Покровский. – М., 1998. С. 195 – 196.

26. Безбах, В. В. Частная собственность на землю в странах Латинской Америки (правовое регулирование) / В. В. Безбах. – М. : Зерцало, 1997. С. 25 – 28.

27. Дженкс, Э. Английское право / Э. Дженкс; пер. с англ. – М., 1974. С. 123.

28. Соединённые Штаты Америки : Конституция и законодательные акты. – М., 1993. С. 145.

29. Ласк, Г. Гражданское право США / Г. Ласк. – М., 1961. С. 331.

30. Покровский, И. А. Основные проблемы гражданского права / И. А. Покровский. – М., 1998. С. 195 – 196.

31. Курдиновский, В. И. К учению о легальных ограничениях права собственности на недвижимость / В. И. Курдиновский. – Одесса, 1899. С. 73 – 83.

32. Болтанова, Е. С. Договор купли-продажи недвижимости : общие положения : дис. ... канд. юрид. наук / Е. С. Болтанова. – Томск, 2001. С. 14.