

# РАЗДЕЛ II. ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО; ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЕ ПРАВО; СЕМЕЙНОЕ ПРАВО; МЕЖДУНАРОДНОЕ ЧАСТНОЕ ПРАВО

---

УДК

DOI: 10.18384/2310-6794-2017-1-29-36

## К ВОПРОСУ ОБ ЭВОЛЮЦИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В РЕСПУБЛИКЕ АБХАЗИЯ

**Барциц Т.З.**

*Государственный университет по землеустройству*

*105064, г. Москва, ул. Казакова, д. 15, Российская Федерация*

**Аннотация.** В статье рассматриваются вопросы эволюции прав собственности на земельные участки в Республике Абхазия. С позиции исторического анализа предпринята попытка изучить развитие правоотношений собственности в истории развития общества. Отдельно подчеркивается значимость правоотношений собственности для регулирования вопросов социально-экономического, общественно-политического, земельно-имущественного характера.

**Ключевые слова:** право собственности на земельные участки, римское право, пучок прав, владение, пользование землей, распоряжение, гражданские права, обычное право, крестьянская реформа, традиционное землепользование, имущественные права.

## TOWARDS THE ISSUE OF LAND OWNERSHIP EVOLUTION IN THE REPUBLIC OF ABKHAZIA

**T. Bartsits**

*State University of Land Use Planning*

*15, Kazakova st., Moscow, 105064, Russian Federation*

**Abstract.** The article considers the issue of the evolution of property rights to land plots in the Republic of Abkhazia. An attempt is made to explore the development of the institution of

© Барциц Т.З., 2017.

property at different historical stages of the development of the society. The author stresses the importance of ownership relations for legal regulation of various issues social, economic, political and land property issues.

**Keywords:** land ownership, Roman law, a bundle of rights, ownership, land use, disposal, civil rights, common law, peasant reform, traditional use of land, property rights.

В современной юридической науке вопросы собственности, в том числе и собственности на землю, носят дискуссионный характер. Следует отметить, что юридические правоотношения, возникающие по поводу собственности, требуют соответствующего юридического оформления.

Многие отечественные и зарубежные исследователи сходятся во мнении, что правоотношения собственности восходят своими правовыми основами к нормам римского права и законодательства. В Древнем Риме, в конце классического периода (III в. н. э.), термин «собственность» обозначал «особо характерное отношение господства над вещами, высшее среди других» [10, с. 178]. В настоящее время наиболее распространенные понятия, которыми обозначается собственность, как раз и восходят к римскому термину «*proprietas*» (собственность) [8].

По мнению некоторых учёных, занимающихся вопросами юридической природы права собственности, настоящее право не охватывается конкретным правомочием индивида в отношении принадлежащего ему имущества. Право собственности, особенно если это право собственности на землю, носит комплексный характер, и часто исследователи применяют к собственности обозначение «пучок прав». Отношение к собственности как к комплексу взаимосвязанных правовых отношений свойственно в большей

степени экономической науке. Многие экономисты говорят о праве собственности как о наборе допустимых экономических решений («пучки правомочий»). Любой акт рыночного обмена рассматривается ими как обмен пучками правомочий [1, с. 156].

Как нам представляется, классическое определение правомочий собственности включает в себя возможность владения, пользования и распоряжения объектом права собственности. Впервые в России на законодательном уровне такая триада правомочий была закреплена в 1832 г. в Своде законов гражданских Российской империи [12]. В ст. 420 настоящего документа говорится о праве собственности «как о власти, в порядке гражданскими законами установленной, исключительно и независимо от лиц посторонних владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом вечно и потомственно» [12]. Следует отметить, что некоторые исследователи появление триады правомочий собственности в России связывают с именем М.М. Сперанского [4, с. 483–484]. Само же понятие права собственности, а также появление идеи триады относят к периоду Средневековья [11, с. 123].

Интересной точки зрения в отношении земельной собственности придерживался классик русской литературы Л.Н. Толстой. По его мнению, «владение землей, как собственностью, есть одно из самых противоестественных

преступлений. Отвратительность этого преступления незаметна нам только потому, что в нашем мире оно признается правом. Собственность на землю по самому существу своему отличается от собственности на предметы, созданные трудом» [13].

Точки зрения, противоположной Л.Н. Толстому, придерживался М.Ф. Владимирский-Буданов. По его мнению, «из представленных фактов истории права собственности, в особенности на землю, следует, что история собственности развивается в соответствии с историей других гражданских прав лица: право собственности растёт вместе с возрастанием свободы лица и понижается вместе с понижением её, и наоборот, возрастание или упадок права собственности влечёт за собою или возвышение, или понижение личных прав» [6, с. 13].

Исторически сложилось так, что собственность не может быть равномерно разделена между всеми членами общества. По этой причине в отношении собственности свойственно определенное экономическое, социальное и общественное расслоение. Принято считать, что историческое становление института собственности находит выражение в сложившихся в государстве законах, обычаях, нравах и понятиях. Право собственности сегодня является значительным инструментом в развитии общества и государства. Гарантии обеспечения и государственной защиты собственности в стране имеют важное значение при построении социальных институтов государства. Своеобразную эволюцию в развитии института собственности в России можно проследить в переходе от крепостной системы земельно-иму-

щественных отношений к феодальному землевладению. В Европе этот процесс сопровождался освобождением человека и предоставлением ему правовых гарантий личности. Если в европейском мире такие преобразования произошли в XVI в., то Российская империя провела существенные преобразования, касающиеся отношений собственности, в XIX в., когда осуществлялась реформа по отмене крепостного права [14, с. 59].

Отметим, что отношения, возникающие по поводу собственности в Абхазии, долгое время регламентировались нормами обычного права. Первоначальное юридическое оформление отношений собственности в Абхазии происходит лишь в конце XIX в. Изменение социально-экономической, общественно-политической, земельно-имущественной жизни в Абхазии исследователи непосредственно связывают с присутствием царской России на Кавказе.

Как нам представляется, развитие правоотношений собственности в Абхазии с начала XIX в. осуществлялось под влиянием внешнего воздействия. По мере усиления царского присутствия в крае идеологическое и правовое влияние России становилось более ощутимым, чем воздействие национальных правовых устоев. Увеличение правового участия в вопросах регламентации собственнических прав в большей своей части происходило в результате изменений экономических ценностей, открытия новых рынков и развития новых технологий, к которым традиционные права собственности подходили по-другому.

Естественное развитие общества со временем повлекло за собой изменения

в производственной сфере, трансформацию рыночной системы, совершенствование знаний, упрощающих жизнь человека, но самое главное, изменения устремлений общества и государства. Появление института собственности повлекло за собой определенные изменения общественно-экономической жизни. Если на первых этапах становления общественных институтов отношения собственности были ограничены хижинной, скотом, бытовым и хозяйственным инвентарем, то по мере осложнения социально-бытовых связей возникают новые условия жизни [3]. Появляется новое имущество, которое нуждается в государственной защите. Государство берёт на себя обязательства по обеспечению сохранности имущества своего населения (подданных, граждан). Этот процесс носит эволюционный характер. Чем больше возникает собственности, тем большие требуются усилия от государства для сохранения её безопасности как от внутреннего, так и от внешнего посягательства. Следует отметить, что в складывающихся правовых системах собственности земля занимает отдельное место. Для стран восточного типа было свойственно землепользование, требующее значительных трудовых усилий со стороны населения в форме мотыжной земледелия [5]. Традиционное землепользование, требующее государственного регулирования права собственности на землю, более характерно для европейских народов, у которых преобладало плужное земледелие. По мнению некоторых исследователей, подобная система землепользования была свойственна народам центральной черноземной России [15, с. 121].

Подчеркнём, что российское отношение к собственности, построенное на принципах крепостной зависимости, было ориентировано на дифференцирование собственности между основной частью населения (крестьянством) и феодальной аристократией (дворянством) [16, с. 23].

Отношение к земельной собственности в Абхазии во многом обусловлено природно-климатическими и географическими условиями. Двойственность сельскохозяйственной отрасли, ориентированной как на скотоводство, так и на земледелие, на фоне благоприятного субтропического климата не создавала напряженности вокруг земельного вопроса. Любой трудоспособный крестьянин имел свободу выбора: либо заниматься земледелием, либо скотоводством. Минимальное вмешательство государства и феодальной аристократии в жизнь свободного крестьянства формировало у населения психологию общественного собственника земли. Абхазское крестьянство долгое время не могло привыкнуть к новым условиям жизни в царской России, новым методам управления и новым способам организации общественной жизни. Для Абхазии советской эпохи изменения общественно-экономической жизни требовали адаптации к новым условиям, которые влекли появление новой формы социалистической собственности. В Абхазии послевоенного периода (после 1992–1993 гг.) общественная собственность, сложившаяся в советский период, продолжила доминировать над частной, но в последнее время наметилась тенденция к индивидуализации собственности и усилению института частной собственности. Воз-

можно, причина этого заключается в разочаровании населения в советском коллективизме и необеспечении необходимыми гарантиями собственности в послевоенный период.

Нужно отметить, что само по себе понятие «собственность» для современного мира не имеет существенного значения. Если обратиться к классическому примеру Робинзона Крузо и его островного имущества, то можно заметить, что фактическое обладание собственностью юридически не играет никакой роли. Логично согласится с мнением Г.Ф. Шершеневича, который считает, что Робинзон Крузо господствовал над всем островом, имел необходимые для удовлетворения его потребностей предметы, но отношение его к ним было только фактическим [17]. Некоторую особенность отношения Робинзона Крузо к островного имущества подмечает и О.И. Крассов. Пока Робинзон был один, ему и в голову не приходила мысль индивидуализировать и обособить принадлежащее ему имущество (постель, одежду, козу, попугая и др.). Но после того, как появился Пятница, сразу же возникла необходимость отграничить свои вещи от вещей нового друга. По этой причине, как отмечает Крассов, право собственности появляется только в обществе, в определенной системе общественных отношений, существующих между людьми, по поводу материальных объектов, вещей, благ [9].

Как нам представляется, роль юридической конструкции «право собственности» направлена на то, чтобы помочь человеку сформировать защиту своего имущества, которую человек может обоснованно ожидать со стороны других людей. В этом отноше-

нии можно привести замечание французского юриста Пляньюля, который придерживается той точки зрения, что непосредственное отношение к вещи наблюдается только у вора, от которого собственник тем именно и отличается, что его отношение к вещи обязательно для других лиц [17, с. 52].

Фактически, владелец прав собственности обладает согласием окружающих его людей действовать определенным образом в отношении принадлежащего ему имущества. Собственник ожидает от сообщества признания его прав в отношении конкретного имущества. Такое согласие необходимо, чтобы избежать взаимного влияния на конкретные действия со стороны других собственников.

Важно отметить, что имущественные права не ограничиваются действиями конкретного собственника объекта, а оказывают воздействие и на окружающих его людей. Отношение человека к его собственности может оказывать влияние на окружающую природу, животный мир, морскую среду. Человек своими действиями может влиять на жизнь окружающих его людей и природу. Именно по причине комплексности и значительного влияния человека на окружающую его среду отношения собственности (особенно собственности на землю), а также её правовое оформление требуют значительного государственного вмешательства. Наличие института собственности требует от государства использования различных правовых механизмов, направленных на её защиту. Основным правовым документом, обеспечивающим защиту собственности в Республике Абхазия, является Конституция Республики Абхазия, в

которой в ст. 6 провозглашается равная защита всех форм собственности [7]. В механизме обеспечения права собственности отдельно следует отметить независимую судебную систему, которая должна быть ориентирована на равную защиту всех форм собственности в стране [2, с. 245].

По мере развития общества возникают новые правовые отношения, которые требуют юридической фиксации и защиты прав участников этих отношений. Эти новые отношения требуют изменений действующего законодательства и сознательно связаны с обществом. От того, насколько эффективной будут политика государ-

ства в отношении принадлежащего ему имущества, будет зависеть разрешение земельных споров и достижение долгосрочных перспектив в развитии общества. Для урегулирования вопросов, связанных с собственностью, от государства требуется обширная и подробная эмпирическая работа, направленная на изучение новых отношений собственности и создание условия по их защите. Понимание необходимости реализации настоящих механизмов по защите института собственности имеет важные последствия для развития гражданского общества и построения демократического государства.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Андреев Ю.Н. Собственность и право собственности: цивилистические аспекты: монография. М.: Норма; Инфра-М, 2013. 320 с.
2. Барциц И.Н. Государственное (конституционное) право Республики Абхазия: в 2 т. М.: РАГС, 2009. 836 с.
3. Бетелл Т. Собственность и процветание / пер. с англ. Б. Пинскера. М.: ИРИСЭН, 2008. 480 с.
4. Гражданское право: актуальные проблемы теории и практики / под общ. ред. В.А. Белова. М.: Юрайт-Издат, 2007. 993 с.
5. Дембо Л.И. Земельный строй Востока. Л.: Ин-т живых восточных языков имени Авеля С. Енукидзе, 1927. 120 с.
6. История государства и права России / В.М. Клеацарма и др. М., 1996. 588 с.
7. Конституция Республики Абхазия (принята на сессии Верховного Совета Республики Абхазия 12-го созыва 26.11.1994) (одобрена всенародным голосованием 03.10.1999 с изменением, принятым на всенародном голосовании (референдуме) 03.10.1999 [Электронный ресурс] // Кабинет министров Республики Абхазия: [сайт]. URL: <http://km-ra.org/index.php/ru/dokumenty/item/384-konstitutsiya-respubliki-abkhaziya> (дата обращения: 08.01.2017).
8. Корнилова Н.В. Право собственности: понятие и содержание в российском и зарубежном праве. [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справочная правовая система [сайт]. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=CJI;n=81219#0> (дата обращения: 28.10.2015).
9. Крассов О.И. Право собственности на землю в странах Европы: монография. М.: Норма; Инфра-М, 2014. 400 с.
10. Римское частное право / под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. М., 1994. 560 с.
11. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М.: Дело, 1999. 512 с.
12. Свод законов Российской империи. Том X. Ч. I. Свод законов гражданских [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс: справочная правовая система: [сайт]. URL: <http://civil.consultant.ru/reprint/books/211/1.html> (дата обращения: 08.01.2017).

13. Толстой Л.Н. Полное собрание сочинений: в 90 т. Т. 42. М.: Художественная литература, 1957 [Электронный ресурс] // Lib.ru/КЛАССИКА [сайт]. URL: [http://az.lib.ru/t/tolstoj\\_lew\\_nikolaewich/text\\_1440.shtml](http://az.lib.ru/t/tolstoj_lew_nikolaewich/text_1440.shtml) (дата обращения: 08.01.2017).
14. Томсинов В.А. Крестьянская реформа 1861 года в России. М., 2012. 480 с.
15. Фадеева О.П. Сельские сообщества и хозяйственные уклады: от выживания к развитию. Новосибирск: ИЭОПП СО РАН, 2015. 262 с.
16. Шаров А.В. История земельных отношений: курс лекций. Нижний Новгород: НГСХА, 2007. 86 с.
17. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М.: Статут, 2005. 461 с.

#### REFERENCES

1. Andreev Yu.N. Sobstvennost' i pravo sobstvennosti: tsivilisticheskie aspekty: monografiya [Property and property right: civil law aspects: monograph]. M., Norma, Infra-M, 2013. 320 p.
2. Bartsits I.N. Gosudarstvennoe (konstitutsionnoe) pravo Respubliki Abkhaziya. V dvukh tomakh [State (constitutional) law of the Republic of Abkhazia. In two volumes]. M., Izd-vo RAGS, 2009. 830 p.
3. Betell T. Sobstvennost' i protsvetanie / per. s angl. B. Pinsker [Tom Bethell. The Noblest Triumph: Property and Prosperity Through the Ages; trans. from English by B. Pinsker]. M., IRISEN, 2008. 480 p.
4. Grazhdanskoe pravo: aktual'nye problemy teorii i praktiki / pod obshch. red. V.A. Belova [Civil Law: current problems of theory and practice / V.A. Belov]. M., Yurait-Izdat, 2007. 993 p.
5. Dembo L.I. Zemel'nyi stroi Vostoka [The land system of the East]. L., In-t zhivyykh vostochnykh yazykov imeni Avelya S. Yenukidze, 1927. 120 p.
6. Istoriya gosudarstva i prava Rossii / V.M. Kleatsarma i dr. [The History of the State and Law of Russia / V.M. Kleatsarma and oth.]. M., 1996. 588 p.
7. Konstitutsiya Respubliki Abkhaziya (prinjata na sessii Verkhovnogo Soveta Respubliki Abkhaziya 12-go sozyva 26.11.1994 (odobrena vsenarodnym golosovaniem 03.10.1999 s izmeneniem, prinyatym na vsenarodnom golosovanii (referendume) 03.10.1999 [Elektronnyi resurs] [The Constitution of the Republic of Abkhazia (adopted at the session of the Supreme Council of the Republic of Abkhazia of the 12th convocation on 26.11.1994 (approved by popular vote on 03.10.1999 with the change accepted by popular vote (referendum) on 03.10.1999 [Electronic source]]. Kabinet ministrov Respubliki Abkhaziya [sait] [The Cabinet of Ministers of the Republic of Abkhazia [website]]. Available at: <http://km-ra.org/index.php/ru/dokumenty/item/384-konstitutsiya-respubliki-abkhaziya> (Accessed 08.01.2017).
8. Kornilova N.V. Pravo sobstvennosti: ponyatie i sodержanie v rossiiskom i zarubezhnom prave [Elektronnyi resurs] [Ownership: the concept and content in Russian and foreign law [Electronic source]]. Konsul'tantPlyus: spravochnaya pravovaya sistema [sait] [ConsultantPlus: Legal Reference System [website]]. Available: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=CJI;n=81219#0> (Accessed 28.10.2015).
9. Krassov O.I. Pravo sobstvennosti na zemlyu v stranakh Evropy: monografiya [The right to land ownership in Europe: monograph]. M., Norma, +Infra-M Publ., 2014. 400 p.
10. Rimskoe chastnoe pravo / pod red. I.B. Novitskogo, I.S. Pereterskogo [Roman private law / Under the editorship of I.B. Novitsky, I.S. Peretersky]. M., Norma, Infra-M Publ, 1994. 560 p.
11. Sklovskii K.I. Sobstvennost' v grazhdanskom prave [Property in civil law]. M., Delo Publ., 1999. 512 p.

12. Svod zakonov Rossiiskoi imperii. Tom X. CH. I. Svod zakonov grazhdanskikh [Electronnyi resurs] [The Collection of Laws of the Russian Empire. Volume X. Part I. the Collection of Civil Laws [Electronic source]]. Konsul'tantPlyus: Spravochnaya pravovaya sistema: [sait] [ConsultantPlus: Legal Reference System [website]]. Available: <http://civil.consultant.ru/reprint/books/211/1.html> (Accessed 08.01.2017).
13. Tolstoy L.N. Polnoe sobranie sochinenii: v 90 t. T. 42 [Complete works: in 90 vols. Vol. 42]. M., Fiction Literature Publ., 1957. Lib.ru/KLASSIKA: [website]. Available at: [http://az.lib.ru/t/tolstoj\\_lew\\_nikolaewich/text\\_1440.shtml](http://az.lib.ru/t/tolstoj_lew_nikolaewich/text_1440.shtml) (Accessed 08.01.2017).
14. Tomsinov V.A. Krest'yanskaya reforma 1861 goda v Rossii [The Peasant Reform of 1861 in Russia]. M., 2012. 480 p.
15. Fadeeva O.P. Sel'skie soobshchestva i khozyaistvennye układy: ot vyzhivaniya k razvitiyu [Rural communities and economic structures: from survival to development.]. Novosibirsk, IEOPP SO RAN Publ., 2015. 262 p.
16. Sharov A.V. Istoriya zemel'nykh otnoshenii: kurs lektsii [The history of land relations: a course of lectures]. Nizhny Novgorod, NGSKhA Publ., 2007. 86 p.
17. Shershenevich G.F. Uchebnik russkogo grazhdanskogo prava. [The textbook of Russian Civil Law]. M.: Statut Publ., 2005. 461 p.

---

#### ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

*Барциц Темыр Зурабович* – аспирант кафедры земельного права Государственного университета по землеустройству;  
e-mail: Timur.barcic@mail.ru

#### INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

*Temyr Zurabovich Bartsits* – Postgraduate Student at the Department of Land Law of State University of Land Use Planning;  
e-mail: Timur.barcic@mail.ru

---

#### ПРАВИЛЬНАЯ ССЫЛКА

*Барциц Т.З.* К вопросу об эволюции права собственности на земельные участки в Республике Абхазия // Вестник Московского государственного областного университета. Серия: Юриспруденция. 2017. № 1. С. 29-36.  
DOI: 10.18384/2310-6794-2017-1-29-36

#### CORRECT REFERENCE

*Bartsits T.Z.* Towards the Issue of Land Ownership Evolution in the Republic of Abkhazia // Bulletin of Moscow Region State University. Series: Jurisprudence, 2017, no. 1, pp. 29-36.  
DOI: 10.18384/2310-6794-2017-1-29-36