



Столыпинский
вестник

Научная статья

Original article

УДК 347.447.6+347.451

**ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОБРАЩЕНИЯ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА КАК ОБЪЕКТА ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ
В ДРЕВНЕМ РИМЕ**

**FEATURES OF THE LEGAL REGULATION OF THE CIRCULATION OF REAL
ESTATE AS AN OBJECT OF CIVIL RIGHTS IN ANCIENT ROME**

Квициния Наталья Вячеславовна, доцент кафедры гражданского и международного частного права (базовая кафедра ЮНЦ РАН), ФГАОУ ВО «Волгоградский государственный университет», г. Волгоград (400067, Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Кирова, 140А), тел.: 8 844 246 02 72; ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6538-9796>, E-mail: kviniciya@volsu.ru.

Дадаев Рамазан Шейхahмедович, студент; магистрант, ФГАОУ ВО «Волгоградский государственный университет», г. Волгоград (400117, Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, Шекснинская ул., 40), тел.: 8 904 752 26 85; ORCID: <https://orcid.org/0009-0005-3289-7830>, E-mail: Sheihahmed@yandex.ru.

Kvitsinia Natalia Vyacheslavovna, Associate Professor of the Department of Civil and International Private Law (Basic Department of the UNC RAS), Volgograd State University, Volgograd (400067, Russia, Volgograd region, Volgograd, 140A Kirova street), tel.: 8 844 246 02 72; ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6538-9796>, E-mail: kviniciya@volsu.ru.

Dadaev Ramazan Sheikhakhmedovich, student; undergraduate, Federal State Educational Institution of Higher Education "Volgograd State University", Volgograd (400117, Russia, Volgograd region, Volgograd, 40 Sheksninskaya Street), tel.: 8 904 752 26 85; ORCID: [https://orcid.org / 0009-0005-3289-7830](https://orcid.org/0009-0005-3289-7830), E-mail: Sheihahmed@yandex.ru.

Аннотация

В статье рассматриваются правовые основы обращения недвижимого имущества в Древнем Риме. Рассматриваются различного рода вид вещных прав, относящихся к числу недвижимых, а также раскрывается перечень правовых актов и памятников права, регулирующих правовые отношения по обращению недвижимости; подчёркивается значение Законов XII Таблиц. Работа также содержит анализ научных трудов римских юристов, работы которых послужили базой при формировании современного гражданского права. Рассматриваются и позиции современных юристов, рассматривающих недвижимость как основной вид вещных прав. В статье проведена параллель с современным гражданским законодательством.

Summary

The article examines the legal basis for the circulation of real estate in Ancient Rome. Various types of property rights related to immovable property are considered, and a list of legal acts and legal monuments regulating legal relations on the circulation of real estate is revealed; the importance of the Laws of the XII Tables is emphasized. The work also contains an analysis of the scientific works of Roman lawyers, whose works served as the basis for the formation of modern civil law. The positions of modern lawyers who consider real estate as the main type of property rights are also considered. The article draws a parallel with modern civil legislation.

Ключевые слова: цивилистика; виндикация; римское право; недвижимое имущество; вещные права; правосудие.

Keywords: civil law; vindication; Roman law; real estate; property rights; justice. Необходимость эффективного правового регулирования отношений по обращению недвижимого имущества была вызвана особой социальной ролью,

которую выполнял этот вид вещных прав. В этой плоскости важное значение в истории имеет древнеримское право, оставившее после себя хорошее, крепкое наследство: на сходе веков, когда римская эпоха близилась к концу, мир получил от этой цивилизации хорошо разработанный институт – институт собственности, что характеризует общую картину развития и расширения прав частного лица в отношении государства. Римская цивилистика делила все вещные права на движимые и недвижимые. Однако, нужно отметить, что такое деление не имело особого значения, поскольку на оба вида распространялся общий правовой режим. Так, недвижимым имуществом признавались как земельные участки [условное обозначение – *praedia, fundi*] вместе с недрами земли и воздушным пространством над домом или землёй, так и продукция, произведённая на такой земле путём привлечения наёмного труда, что, в итоге, считалось неотъемлемой частью этого земельного участка [*res soli*] (строительные сооружения, посевы, лесные насаждения и др). Нужно указать, что важной особенностью правового регулирования обращения недвижимости в Древнем Риме явилась норма *superficies solo cedit*, в соответствии с которой всё, что было произведено на поверхности, следует за поверхностью.

Законы XII Таблиц, как памятник права исторического масштаба, регулировал значительную часть отношений, связанных с обращением недвижимого имущества, в соответствии с которым декларировался 2-летний срок давностного владения земельным участком. При этом, самого термина «недвижимость» в Законах XII Таблиц не имелось. Однако, это не даёт основания полагать об отсутствии его в Риме. Так, например, Свод Юстиниана (Книга шестая) содержит норму об истребовании «вещей, связанных с почвой». Исходя из положений Книги седьмой, «в силу легата может быть предоставлен узуфрукт на недвижимое имущество (*res soli*) или на движимую вещь...» [3, с.380], что, на мой взгляд, говорит о наличии в Древнем Риме эффективного механизма регулирования правоотношений, связанных с обращением недвижимого имущества. Целесообразно указать несколько цитат римских юристов, которые

нам помогут в определении принадлежности вещей к «ансамблю» недвижимого имущества:

1. «всё, что имеет связь с почвой...» (Свод Юстиниана);
2. «плоды, соединенные с вещью (*fructus pendentes*), рассматриваются как часть участка...» (институции Гая); Дигесты Юстиниана. Т. 4. М.: Статут, 2002. Т. 4. 680 с.
3. «почва как часть строений» (Публий Цельс).

«Система права любого цивилизованного государства стремится максимально реализовать принцип справедливости и равной ответственности всех лиц за равные деяния» [4, с.121]. Ключевой особенностью является регулирование оборота недвижимости путём применения косвенных инструментов, что иллюстрируется, например, в виндицировании стройматериалов, предназначенных для строительства дома. Здесь уместна фраза из статьи И.А. Покровского: «вероятно, именно здесь зародилось *rei vindicatio* с его торжественным заявлением «утверждаю, что этот участок мой по праву квиритов» [5, с.215]. Это называется «легисакционный процесс», где каждая сторона провозглашала себя собственником предмета спора, и обе стороны сами доказывали свою правоту. Сегодня такой принцип содержится в ГПК РФ, где ст.12 закрепляет необходимость отправления правосудия на основе состязательности и равноправия сторон. Исходя из этого, мы можем наблюдать значение правильной правовой регламентации обращения недвижимости... и то внимание, которое уделяли римские юристы этому виду вещных прав, свидетельствует о широком интересе к недвижимому имуществу как объекту гражданских прав.

Впрочем, нормативное закрепление обращения недвижимости в Древнем Риме способствовало рождению таких терминов, как «эмфитевзис», «суперфиций», оброчные земельные участки и др. Интерпретировать данные понятия несложно, поскольку все они обладают признаками, свойственными владению землёй, насаждению земельных участков и т.д.; т.е. эти термины имеют склонность к конвергенции. Суперфиций вовсе означает деятельность,

направленную на обработку земельных угодий. Последний термин не раз оказывался предметом научных исследований. Так, С.Н. Братусь признаёт, что урбанизация в период советской России способствовала расширению прав лиц, которые занимались возведением строительных сооружений на землях «земельных собственников», чем, по мнению автора, обеспечивалось право застройки. Камышанский В.П., Зелюка П.А. и Иванов С.А. верно отметили тот факт, что «в римском праве суперфиций мог быть установлен как на срок, так и бессрочно» [6, с.107], что характеризует особые права на недвижимое имущество. В то же время, другой, наиболее важной особенностью правового регулирования обращения недвижимости древнеримское законодательство называет «манципацию» (*mancipatio*). Сразу дадим определение манципации, поскольку, многие из юристов могут лучше автора статьи знать некоторые термины, но любая научная работа рассчитана на самый широкий круг людей. Итак, манципация – это способ фиксации факта перехода права собственности от одного собственника к другому. Здесь нужно подчеркнуть, что важным условием признания манципации являлось наличие 5 свидетелей и весовщика с весами и медным слитком. В ходе манципации стороны произносили словесный ритуал.

Ещё одной, важной, на мой взгляд, более конкретизированной формой вещных прав на недвижимость были сервитуты (право ограниченного пользования), которые сохранили своё правовое значение и в современном гражданском законодательстве России (сервитутам посвящена ст.274 ГК РФ). Сервитуты, регулировавшие земельные отношения, древнеримское гражданское право делило на 2 вида:

- 1) сельские сервитуты (*iura praediorum rusticorum*);
- 2) городские сервитуты (*iura praediorum urbanorum*).

Среди них наиболее диверсифицированы именно сельские сервитуты:

- сервитут по проходу на лошади или пешком (*iter*);
- сервитут прогона/загона скота (*actus*);
- сервитут проезда на телеге с поклажей (*via*);
- сервитут водопровода (*aquaeductus*).

Такое разнообразие сельских сервитутов было обусловлено, видимо, активной жизнью на территории сельской местности. В свою очередь, к городским сервитутам можно добавить, например, сервитут пристройки, когда один сосед мог, например, обвесить навес так, что оно занимало часть территории другого соседа (*servitus tigni immittendi*). Следует отметить, что делимитация осуществлялась исходя из семьи (*familia*), которая там проживала. Охарактеризовав особенности сервитутных признаков обращения недвижимости, мы плавно переходим к основаниям, в соответствии с которыми такие сервитуты признавались утратившими силу. Так, например, сервитут прекращался в случае повреждения дома и/или утраты объектом недвижимости функционального назначения. То же самое можно сказать и про земельные угодья, когда порча земельного участка становилось основанием для прекращения соответствующего сервитута. Сервитут мог быть прекращен и в результате потери его целевого предназначения (когда в сервитуте никто не нуждался). Далее, укажем, что сервитутные отношения того времени носили локально-ориентированный характер... и немаловажное внимание уделялось техническим особенностям. Так, например, Законы XII Таблиц содержали нормы, в соответствии с которыми к постройкам применялся ряд требований, соблюдение которых означала состоятельность сервитута (к примеру: определение линий границы вокруг пастбища; запрет на обустройство объектов, причиняющих дискомфорт окружающим). Можно, например, вспомнить, как спиливались ветки деревьев высотой более 15 футов, дабы тень которых не оказывала деструктивное воздействие на земельный участок соседа. Аналогичную норму можно обнаружить и в ст.304 ГК РФ. По справедливому замечанию Квицинии Н.В. и Давтян-Давыдовой Д.Н. «по истечении многих столетий мы можем обнаружить, что история циклична, похожие закономерности происходили и в истории России» [7, с.134].

Рассматривая недвижимость как объект гражданских прав и особенности правовой регламентации отношений, связанных с обращением такой недвижимости, древнеримская цивилистика также предусматривала залоговый

способ перехода права собственности на объект недвижимости, когда кредитор получал от должника право собственности на соответствующую вещь под условием, что вещь будет возвращена «хозяину» после удовлетворения требований этого кредитора. Вследствие отсутствия в тогдашнем законодательстве Рима норм о защите интересов должника (а случаи злоупотребления кредиторами были довольно частыми), форма залога обрела комбинированный вид (*pignus*), согласно которому вещь стала передаваться кредитору не в собственность, а только во владение (должник всё ещё не имел права пользоваться заложенным имуществом). В связи с этим, не могу упустить из виду такую форму залога, как ипотека (от греч. *hipoteka*). Особенностью ипотеки стала возможность сохранения за должником права собственности, в том числе право пользования таким имуществом. Вдобавок, ценным стало и то, что уклонение должника от исполнения требований кредитора инициировало действия кредитора по взысканию задолженности из стоимости заложенного имущества и, таким образом, заводить против недобросовестного должника «обязательственную машину».

Подводя итог, следует отметить, что гражданское право Древнего Рима наложило яркий, положительный отпечаток на современное гражданское законодательство, и, несмотря на это, недостатки в законодательстве всё же имеются, что, в свою очередь, требует оптимизации и совершенствования, учитывая, всё-таки, значимость недвижимого имущества и объектов социальной инфраструктуры. Принимая во внимание данные тезисы, было бы целесообразным, на мой взгляд, отдельно обособить право на застройку среди вещных прав и внести соответствующие поправки в гражданское и жилищное законодательство РФ.

Литература

1. "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020);

2. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 26.11.2001 N 146-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 04.08.2023);
3. Дигесты Юстиниана. Т. 4. М.: Статут, 2002. Т. 4. 680 с.
4. Квициния Н. В., Осадченко Э. О. Перемена лиц в обязательстве и поручительство: противоречия конструкции солидарной множественности лиц // Legal Concept = Правовая парадигма. – 2021. – Т. 20, № 4. – С. 119–124.
5. Покровский И.А. История римского права. М.: 2004 (Классика российской цивилистики), с.553.
6. Камышанский В.П., Зелюка П.А., Иванов С.А. Суперфиций и эмфитевзис в гражданском праве: история и современность // Общество и право. – 2011. - №3. – С.105-109.
7. Квициния Н.В., Давтян-Давыдова Д.Н. Информация и единая технология как непоименованные объекты гражданских прав // Государственная служба и кадры 2022. №5. –С.134-137.
8. Иванов А. А. Общие начала системы римского права // Вестник Московского университета МВД России. 2011. №7.
9. Rafael D.O. The Revival of Roman Law and the European Legal Tradition // Emory Legal Studies Research Paper, 2018.
10. Тюменева Н.В. Jus naturalle и римское право: вопросы соотношения // Изв. Саратов. ун-та Нов. сер. Сер. Экономика. Управление. Право. 2019. №3.

References

1. "The Constitution of the Russian Federation" (adopted by popular vote on 12.12.1993 with amendments approved during the all-Russian vote on 07/01/2020);
2. "The Civil Code of the Russian Federation (Part One)" dated 11/26/2001 No. 146-FZ (as amended on 07/24/2023) (with amendments and additions, intro. effective from 08/04/2023);
3. Digests of Justinian. Vol. 4. M.: Statute, 2002. Vol. 4. 680 p.

4. Kvitsinia N. V., Osadchenko E. O. Change of persons in obligation and surety: contradictions of the construction of a solidary plurality of persons // Legal Concept = The legal paradigm. - 2021. – Vol. 20, No. 4. – pp. 119-124.
5. Pokrovsky I.A. The history of Roman law. M.: 2004 (Classics of Russian civil law), p.553.
6. Kamyshansky V.P., Zelyuk P.A., Ivanov S.A. Superficius and emphyteusis in civil law: history and modernity // Society and Law. – 2011. - No.3. – pp.105-109.
7. Kvitsinia N.V., Davtyan-Davydova D.N. Information and unified technology as unnamed objects of civil rights // Civil service and personnel 2022. No.5. –S.
8. Rafael D.O. The Revival of Roman Law and the European Legal Tradition // Emory Legal Studies Research Paper, 2018.
9. Tyumeneva N.V. Jus naturalle and Roman law: questions of correlation // Izv. Sarat. un-ta Nov. ser. Ser. Economy. Management. Right. 2019. №3.

© Квициния Н.В., Дадаев Р.Ш., 2024 Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник» №1/2024

Для цитирования: Квициния Н.В., Дадаев Р.Ш. Особенности правового регулирования обращения недвижимого имущества как объекта гражданских прав в Древнем Риме // Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник» №1/2024