

Газанап Ахмед Мухаммедович

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, предпринимательское право, семейное право

Правовое регулирование недвижимости в римском праве

Аннотация. В статье рассмотрено правовое регулирование недвижимости в римском праве: ключевые понятия владения недвижимостью, пользования и распоряжения имуществом, виды и их характеристики. Отмечены особенности и основные принципы влияния римских институтов права на формирование правовых систем многих государств.

Ключевые слова: недвижимость, земельный участок, Институции Гая, Дигесты Юстиниана, XII Таблиц.

Первые упоминания категории «недвижимости» можно встретить в Римском праве. Оно имело значительное влияние на развитие и процветание законодательства многих государств. Фундаментальное положение Римского права оказало колоссальное влияние на формирование понятия недвижимости в последующие эпохи.

Отсутствие термина «недвижимость» в первоначальном тексте XII Таблиц может быть объяснено несколькими причинами [4]. Во-первых, язык законодательного акта, особенно столь древнего, мог быть более лаконичным и опираться на общепринятые представления, не требующие явного определения каждого термина. Недвижимость, в контексте того времени, вероятно, подразумевалась под категорией земельных участков, а также всего того, что прочно связано с землей, – зданий, построек, насаждений.

Отсутствие термина «недвижимость» в XII Таблицах не исключает возможности его использования в устной юридической практике и в других

юридических документах того времени. Письменные источники не всегда полностью отражают все нюансы правовой системы. Устная традиция, судебная практика и комментарии юристов играли значительную роль в формировании римского права.

В Институциях Гая подробно описываются различные виды сделок с недвижимостью, включая особенности купли-продажи сельскохозяйственных угодий, городских домов и других типов недвижимости [1].

Анализ позднейших юридических текстов, таких как Институции Гая, подтверждает это предположение. Развитие понятия недвижимости продемонстрировало стремление римского права к более точной и четкой регламентации правовых отношений, включая более сложные виды собственности и владения. Это позволяет нам говорить о постепенном, но непрерывном развитии института недвижимости в римском праве, что является значимым прецедентом для понимания эволюции вещных прав в последующие эпохи. И сегодняшняя система вещных прав, включая сложную систему регистрации прав на недвижимость, является наследником тех основополагающих принципов, которые были заложены еще в Древнем Риме.

Дальнейшее изучение римского права позволяет уточнить понимание категории «недвижимость» (*res soli*) и связанных с ней правовых институтов. Упоминание Ульпианом в Своде Юстиниана *actio in rem* в отношении вещей, соединенных с почвой, указывает на существование эффективного механизма защиты прав собственности на недвижимость [2]. К недвижимости относились не только участки земли, но и все прочно связанные с ней объекты: здания, постройки, деревья, а также различные пристройки и сооружения. Критерием служила степень связи с землей, её неразрывность с земельным участком. Перемещение таких объектов без их существенного повреждения было невозможно. Это отличало их от движимого имущества (*res mobiles*), которое можно легко переместить.

Граница между недвижимостью и движимостью иногда оказывалась размытой, что порождало споры и необходимость судебного разбирательства. Так, например, вопрос о том, является ли отдельно стоящий сарай недвижимостью или движимым имуществом, решался судом с учетом конкретных обстоятельств, например,

прочности его основания, наличия фундамента, возможности демонтажа без разрушения. Законодательство регулировало не только владение недвижимостью, но и различные способы её приобретения: наследование, купля-продажа, дарение, а также присвоение бесхозной земли (*occupatio*).

Процедура отчуждения земельных участков была достаточно формализована и требовала соблюдения определенных требований, в том числе письменной формы сделки и её регистрации. В Институциях Гая подробно описываются различные виды сделок с недвижимостью, включая особенности купли-продажи сельскохозяйственных угодий, городских домов и других типов недвижимости. Кроме того, римское право предусматривало существование *узуфрукта* на недвижимость, как отмечал Ульпиан [3, с. 200]. *Узуфрукт* представлял собой право пользования чужой вещью с сохранением её существа. *Узуфруктуарий* мог пользоваться недвижимостью, получать плоды с земли, но не имел права отчуждать её или вносить существенные изменения. Это право, будучи ограниченным вещным правом, также имело свою специфику в регулировании и защите.

Расширение территории Рима, усложнение общественных отношений, появление новых социальных групп – все это приводило к необходимости адаптации существующих правовых норм и развитию новых. Роль юристов, которые перестали быть исключительно жрецами, стала все более значительной. Они анализировали судебную практику, разрабатывали новые правовые концепции, формируя обширный корпус юридической литературы. Возникновение школ юристов, конкурирующих между собой, способствовало развитию различных правовых доктрин, обогащая и усложняя систему римского права. Развитие частного права, в частности, имущественных отношений, является ярким примером этой эволюции. От простых форм собственности и договоров римское право перешло к сложным механизмам залога, наследства, доверительного управления. Создавались новые юридические институты, адаптированные к изменяющимся социально-экономическим условиям. Законодательство регулировало как простые сделки купли-продажи, так и сложные финансовые операции.

Система римского права обеспечила надежную защиту имущественных прав

граждан, способствуя развитию торговли и экономического процветания империи. Однако, важно отметить, что даже в период расцвета римское право не было лишено недостатков. Неравенство перед законом, существовавшее между разными социальными группами, ограничение прав женщин и рабов – все это свидетельствует о несовершенстве системы.

Также стоит упомянуть сложность и непоследовательность некоторых правовых норм, вызванных длительным процессом их формирования и наслоением различных источников права. Несмотря на эти недостатки, влияние римского права на последующее развитие правовых систем мира огромно, особенно в сфере частного права, и его значение трудно переоценить. Его принципы и институты продолжают служить основой для многих современных правовых систем. Изучение римского права позволяет понять глубинные принципы правового регулирования и найти ответы на многие актуальные вопросы современности.

Таким образом, анализ сохранившихся источников показывает, что правовая регламентация недвижимости в Древнем Риме достигла высокого уровня развития. Она включала не только определения и классификации, но и комплекс правовых механизмов, обеспечивающих защиту права собственности и других вещных прав на землю и связанные с ней объекты. Это свидетельствует о значимости института недвижимости в римском праве и его влиянии на последующее развитие европейских правовых систем. Изучение римского права в этой сфере позволяет лучше понять основы современного земельного и гражданского права.

Несмотря на прошедшие века, основная идея римского права, заложенная в принципе *superficies solo cedit*, продолжает оказывать свое влияние на современное понимание и регулирование недвижимости, подчеркивая неразрывную связь построек и насаждений с земельным участком, на котором они расположены.

Литература

1. Институции Гая = *Gai Institutionum commentarii quattuor*: текст, пер. с лат., коммент. / Под общ. ред. проф. Д.В. Дождева. – М.: Статут, 2020. 384 с.

2. Дигесты Юстиниана / Перевод с латинского; Отв. ред. Л.Л. Кофанов. Т. 1, 2 и 3, 2-е изд., испр. – М.: Статут, 2008.

3. Новицкий И.Б. Римское право: учебник для вузов. – М.: Юрайт, 2025. 298 с.

4. Никольский Б.В. Система и текст XII таблиц. – СПб.: Тип. А.С. Суворина, 1897. 480 с.

@Бюллетень магистранта 2025 № 2