

ПРАВО ЗАСТРОЙКИ: ИСТОРИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ РИМСКОЙ МОДЕЛИ ИНСТИТУТА СУПЕРФИЦИЯ

К.А. Максимова, студент

Новосибирский государственный университет экономики и управления «НИНХ»
(Россия, г. Новосибирск)

DOI:10.24412/2500-1000-2024-11-3-97-100

Аннотация. В данной статье анализируется исторический аспект развития наследственного права застройки, а именно рассматривается формирование суперфиция в древнем Риме: от обязательственных арендных отношений между землевладельцем и застройщиком до наиболее развитой конструкции ограниченного вещного права. Формулируются экономические и политические предпосылки для развития данных правоотношений. Определяются особенности заключения договора о застройке чужого земельного участка, а также способы защиты субъекта права наследственного права застройки.

Ключевые слова: наследственное право застройки, суперфиций, вещные права, право собственности на земельный участок, принцип *superficies solo cedit*, римская модель суперфиция.

Вопрос о целесообразности введения наследственного права застройки чужого земельного участка до настоящего дня является одним из самых обсуждаемых в российском научном сообществе. Он вызывает ожесточенные дискуссии уже несколько десятилетий, так и не обретя единого мнения среди представителей отечественного юридического сообщества. Говоря о его эволюционном аналоге текущей российской действительности – «строительной аренде» нельзя не упомянуть, что многие считают данный субститут, хоть и обширно используемый в строительной, жилищной и коммунальной сферах, но не до конца эффективным, что, например, следует из сложившейся судебной практики, в которой мы видим довольно неустойчивые положения сторон данных правоотношений.

Как известно, право застройки не является новеллой во всем мире: оно нашло активное применение в европейских странах, приобрело множество концептуальных изменений: примером может служить германская модель суперфиция с определенным соотношением прав сторон в концепции «единого объекта недвижимости».

И все вышеперечисленное вызывает необходимость в определении истоков зарождения этих правоотношений, связанных, в частности, с использованием земель, находящихся в чужой собственности. Изучение формирования права застройки (суперфиция) позволит получить представление не только о полити-

ческом и экономическом контекстах его преобразования, но и обратить внимание на основные проблемы и противоречия, возникшие на ранних стадиях данных правоотношений, чтобы учесть ранее приобретенный опыт в будущих концепциях отечественных нормативно-правовых отношений, что, к примеру, не обязывает к введению новой юридической конструкции, но к возможному усовершенствованию уже действующих.

А учитывая, насколько огромное влияние на законодательные системы всех стран мира оказало римское право, необходимо наиболее детально изучить суперфиций на ранних стадиях его развития, а именно проанализировать и выявить особенности римской модели суперфиция.

Наследственное право пользования чужим земельным участком считается одной из древнейших конструкций правоотношений: его предпосылки уходят глубоко в древность. Несмотря на то, что доподлинно не известна точная дата формирования суперфиция, как правового института, обладающего характеристиками вещного права, основываясь на многих исторических источниках, можно сделать вывод, что именно в период Римской республики право застройки являлось довольно развитым и обширно используемым правоотношением, позволявшим решить обострившуюся жилищную проблему.

Так, например, А.И. Бибиков, рассматривает появление первых зачатков суперфиция в

период второй Пунической войны, а именно отсылает к падению города Капуя [1]. Согласно свидетельствам Ливия Тита, первоначально, римляне планировали сжечь вражеский, мятежных город дотла, однако планы были изменены в пользу экономической выгоды, а именно Капуя славилась самыми плодородными землями во всей Италии [2]. Так город был оставлен, однако в отношении него действовало множество ограничений. Например, Капуя больше не могла существовать как город, и была лишена всех характеристик, наделявших ее таким статусом по мнению римлян, а именно в не могло быть ни гражданства, ни сената, ни народного собрания, ни должностных лиц. Город полностью был оставлен «отпущенникам» - мелким торговцам, ремесленникам, однако вся земля и общественные постройки перешли римлянам в публичную собственность. И, как вывод, Капую можно было заселять, но строить приходилось на чужих землях.

Немного позднее, в самом Риме был решено торговцам размещать свои торговые лавки на главной площади, общественных площадях, а в последствии и на частных землях. Но это сопровождалось обязательством владельцев таких лавок их самостоятельным содержанием.

К слову, рассматривая основной контекст необходимости использования чужих земель в собственной хозяйственной деятельности, в том числе и для жилищных целей, С.А. Муромцев выделял неестественное и ограниченное распределение собственности в Римской империи в целом. Стоит упомянуть преобладание государственной собственности, а также образование крупных земельных римских нобелей, которые были не готовы потере своих земель, а напротив заинтересованы в получении с них возможной прибыли. Так, у нуждающихся в жилище римляне не было иных возможных вариантов, кроме как арендовать чужой земельный участок под застройку или уже застроенную землю с постройкой для ее использования или возведения отдельного этажа на таком здании.

Как правило, на практике такой «найм» имел долгосрочный характер, и заключался на период существования постройки. Поэтому, первоначально, такие отношения заключались в отношении земель публичной собствен-

сти, и лишь спустя время такая практика перешла в область частных землевладений.

И, как естественное следствие, появилась необходимость в распределении юрисдикциях. Так, за такие правоотношения в государственных землях отвечал цензор, а за частные – претор.

Первым предпосылками в наделении будущего суперфиция вещными характеристиками, является то, что претор наделил «застройщиков» чужих земель специальными способами защиты своих прав, а именно: интердиктом о суперфиции (*interdictum de superficis*), который был сформулирован по аналогии интердикта *uti possidetis*, который использовался для удержания владения. А также суперфициарий получал иск на вещь (*actio de superficis (in rem)*), использовавшийся для защиты от прав от третьих лиц и действовавший по принципу виндикационного иска.

Право застройки устанавливалось на основании контракта. Здесь необходимо уточнить, что особая форма договора для суперфиция римскими юристами изобретена не была, поэтому правоотношения устанавливались на основании договора аренды (как изначально и предполагалось в обязательственных отношениях) или договора купли-продажи. Фактически, разница между ними была только в форме уплаты вознаграждения: либо это была ежегодная плата за пользование земельным участком, либо разовая выплата за пользование на весь период действия договора. К слову, на усмотрение землевладельца, «застройщик» мог быть освобожден от уплаты за пользование чужим имуществом.

Кроме возмещения в виде уплаты текущих платежей в соответствии с договором, суперфициарий должен был уплачивать все ранее накопленные недоимки, а также нести обязанность по уплате всех государственных налогов. Однако неуплата данных повинностей не приводила к прекращению суперфициария своего права [3].

Наследственный характер суперфиций получил также впоследствии своего развития в связи с долгосрочностью складывавшихся отношений, а именно, как было указано выше, договор заключался на период существования постройки. Это неизбежно потребовало решения проблемы об урегулировании возможно-

сти передачи прав на постройки по наследству.

А вслед за этим суперфиций получил возможность участия в гражданском обороте. Право приобрело собственную материальную ценность и приобрело отчуждаемый характер, а именно позволило суперфициарию распоряжаться правом застройки подобно собственнику земельным участком: отчуждать, передавать в залог, устанавливая сервитуты и т.д. Важным условием было – не наносить ущерба собственности земельного участка, поэтому на такие сделки требовалось непосредственное согласие собственника.

Такое преобразование суперфиция в отчуждаемое и наследуемое право в последствии позволило претору расширить возможности суперфициария защиты своих прав, наделив институт суперфиция вещно-правовыми способами защиты, а именно были добавлены петиторные иски.

Однако одним из основных вопросов, который позволял решить институт суперфиция – особенность определения собственника постройки, возведенной на чужом земельном участке. Институт суперфиция в римском праве базировался на принципе *superficius solo cedit*, который по своей сути обозначал правовое «единство» земельного участка и все, что с ним прочно связано. Иными словами, возведенные суперфициарием постройки даже на собственные средства являлись соб-

ственностью землевладельца, а «застройщик» имел право пользования такими постройками на весь период действия договорных отношений.

Заключение

Как видно из проведенного исторического анализа института суперфиция в римском праве, римская модель имеет свои особенности. В целом, говоря о праве застройки, необходимо отметить, что это одна из самых древних правовых моделей использования чужих земельных участков, получившая развитие в период Римской республики, эволюционно уходящая корнями в арендные отношения и базирующееся на фундаментальном принципе римского права *superficius solo cedit*, который отражает, своего рода, единство правовой судьбы земельного участка и всего возведенного на нем, что с ним прочно связано.

Само же право застройки (суперфиций) представляло собой определенную разновидность права на чужие вещи (на лат. *jus in re aliena*). Это право позволяло пользоваться чужим земельным участком для целей его застройки и эксплуатации постройки в рамках действия договорных отношений между собственником земельного участка и непосредственно застройщиком. Само право застройки в последствии своего эволюционного развития приобрело вещный, наследственный и отчуждаемый характер.

Библиографический список

1. Бибиков А.И. Римская правовая модель застройки и ее восприятие в отечественной доктрине и законодательстве / А.И. Бибиков // LEX RUSSICA. – 2015. – №1 – С. 41-50.
2. Ливий Тит. История Рима от основания города. Гл. 26 § 16; Гл. 39 § 44 // История древнего Рима. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.ancientrome.ru.
3. Манько, Е.А. Правовое регулирование суперфиция: история и современность / Е.А. Манько // Пробелы в российском законодательстве. – 2008. – № 2. – С. 151-155. – EDN JWUFLH.
4. Мышьяков С.В. Право застройки – особенности гражданско-правового института: есть ли будущее у суперфиция в российском гражданском праве / С.В. Мышьяков // Юрист. – 2022. – № 6. – С. 134.
5. Муромцев С.А. Гражданское право Древнего Рима. – М., 2003. – 611 с.
6. Терениченко А.А. Право застройки: проблемы реализации и перспективы введения / А.А. Терениченко, В.Н. Галкин // Современный юрист. – 2022. – № 2. – С. 126.
7. Санфилиппио Чезаре. Курс римского права: Учебник / Под ред. Д.В. дождева. – М.: БЕК, 2002. – 400 с.
8. Дигесты Юстиниана: В VIII т. / Пер. с лат.; отв. ред. Л.Л. Кофанов. – М.: Статут, 2005. Т. VI. Полutom 2. – 564 с.
9. Франчози Дж. Институционный курс римского права / Пер. с итал.; отв. Ред. Л.Л. Кофанов. – М., 2004. – 338 с.

THE RIGHT OF DEVELOPMENT: HISTORICAL ANALYSIS OF THE DEVELOPMENT OF THE ROMAN MODEL OF THE INSTITUTE OF SUPERFICIES**K.A. Maksimova, Student****Novosibirsk State University of Economics and Management
(Russia, Novosibirsk)**

***Abstract.** This article analyzes the historical aspect of the development of the hereditary right of development, namely, the formation of a superficiality in ancient Rome is considered: from the obligatory lease relationship between the landowner and the developer to the most developed structure of limited property law. The economic and political prerequisites for the development of these legal relations are formulated. The specifics of concluding an agreement on the construction of someone else's land plot are determined, as well as ways to protect the subject of the right of inheritance of the right of development.*

***Keywords:** hereditary right of development, superficies, property rights, ownership of land, the principle of superficies solo cedit, the Roman model of superficies.*