

УДК 347.2./3

Правовая концепция застройки новых городов: юридический вектор архитектурной устойчивости Древнего Рима как образ современного пути развития архитектурного права**Павлов Олег Витальевич**

Аспирант,
кафедра теории и истории государства и права,
Таганрогский институт управления и экономики,
347900, Российская Федерация, Таганрог, ул. Петровская, 45;
e-mail: Kapitalstroy007@yandex.ru

Аннотация

В статье анализируются градостроительные практики Древнего Рима, их влияние на развитие строительной отрасли и важность для современных подходов к созданию новых городов. Древнеримские законы, такие как ограничения на высотность зданий и регулирование транспортных потоков, способствовали поддержанию баланса между плотностью застройки и функциональностью городской инфраструктуры. Современные вызовы требуют аналогичной правовой базы, которая будет регулировать строительство новых городов, с акцентом на использование технологий, устойчивое развитие и создание благоприятных условий для жизни. Предлагается разработка «архитектурного права» – новой правовой отрасли, интегрирующей принципы древнеримского законодательства и современных инновационных подходов. Такая система обеспечит прозрачные процедуры, гибкость в регулировании и развитие территорий с учетом экологических стандартов. Основное внимание уделяется необходимости создания новых городов по комплексным генеральным планам, ориентированным на устойчивое развитие и повышение качества жизни, что будет способствовать улучшению городской среды и привлечению инвестиций.

Для цитирования в научных исследованиях

Павлов О.В. Правовая концепция застройки новых городов: юридический вектор архитектурной устойчивости Древнего Рима как образ современного пути развития архитектурного права // Вопросы российского и международного права. 2025. Том 15. № 2А. С. 84-93.

Ключевые слова

Древний Рим, устойчивое развитие, город будущего, правовая система, замкнутый цикл, правовое градостроительство.

Введение

Градостроительные практики Древнего Рима представляют собой уникальный исторический опыт, оказавший значительное влияние на развитие строительной отрасли и управление городскими территориями в последующие эпохи. Законы, введенные древнеримскими правителями, такие как ограничения на высоту зданий и регулирование транспортных потоков, позволяли поддерживать баланс между плотностью застройки и эффективностью городской инфраструктуры. Эти меры способствовали решению проблем, связанных с безопасностью, логистикой и качеством жизни в древнеримских городах, что было особенно важно для растущего населения Римской империи.

Современные вызовы, связанные с урбанизацией и ростом численности населения в городах, требуют аналогичного подхода к регулированию строительства и планированию городских территорий. В условиях стремительного развития технологий и необходимости перехода к устойчивому развитию возникает потребность в создании новой правовой базы, которая учитывала бы как успешный опыт прошлого, так и инновационные решения настоящего.

Основная часть

Многоэтажные здания в Древнем Риме достигали до 30 метров в высоту, сегодня это девятиэтажное здание. Император Август ограничивал их высоту 20 метрами, а император Траян ограничивал высоту застройки 18 метрами. Императоры преследовали своей целью не слишком застраивать ввысь здания, чтобы не допустить чрезмерной нагрузки на инфраструктуру города. Гай Юлий Цезарь принял закон, запрещающий телегам передвигаться с товарами днем, и вся логистическая составляющая жизни большого города осуществлялась в ночное время. Это было сделано, чтобы не допустить коллапса транспортной инфраструктуры. Градостроители Древнего Рима понимали, что этажность многоквартирных зданий и организация цепочек логистики и перевозок влияют на уровень жизни в этом городе. Шум от телег в Древнем Риме при каменных дорогах и при низкой изоляции в инсулах делал жизнь в городе невыносимой в отсутствие перенаправления потоков.

Градостроительные меры по ограничению застройки как по этажности, так и при отставании количества дорог от вновь введенного в эксплуатацию многоквартирного жилья, ограничения на разрешения на строительство новых многоквартирных объектов необходимы любому городу, где нет грамотного управления транспортными потоками, порождаемыми вслед за строительством нового жилья. Правовые структуры, регулирующие плотность и интенсивность застройки, обязаны устанавливать корреляцию с строительством одновременно с новым многоквартирным домом соответствующей транспортной и пешеходной развязки и строительством всей необходимой сопутствующей инфраструктуры для вновь возводимых зданий. При существующей сегодня плотности больших городов необходимо отказаться от уплотнения через продолжающиеся проекты, которые лишь ухудшают архитектурный облик городов и делают жизнь их обитателей невыносимой. Необходимо, по аналогии с правом Древнего Рима, сосредоточиться на строительстве и возведении новых городов с нуля с полным проектированием заранее по генеральному плану. Не следует использовать генеральный план для уничтожения существующих зданий и сооружений, которые в него не вписываются, а в местах с достаточным количеством земли в туристических знаковых видовых местах – где

имеются преимущества природного ландшафта (горы, океаны, моря, леса) – те места, которые имеют добавленную стоимость из-за природных свойств, просто нуждаются в антропогенном вмешательстве для развития новых городов, ориентированных на удобство и максимизацию коэффициента полезного действия от приложенных усилий как застройщиков, так и правоприменителей, прописывающих через создание нормативных актов процесс создания новых городов.

Необходимо отказаться от застройки уже существующих городов практически полностью с целью сосредоточения застройки на новых территориальных зонах, которые будут создаваться государством и через частную инициативу неравнодушных людей, желающих создать города устойчивого развития. Для этого изучение правового опыта древнеримских законодателей имеет первостепенное значение.

С ростом населения городов, обусловленным расширением Римской империи, возникла необходимость размещения большого числа людей. Для этого требовалось возводить здания, которые одновременно удовлетворяли бы потребности граждан и были экономичными в строительстве. Именно тогда впервые стал актуален вопрос многоэтажного строительства и вертикальной застройки городов.

Архитекторы и строители Древнего Рима демонстрировали высокий уровень мастерства и глубоко понимали свойства строительных материалов, таких как обожженный глиняный кирпич и туф. Они активно разрабатывали новые строительные материалы, включая изобретение «римского бетона», состав которого уже изучен, и «римской мальты», точный химический состав которой до сих пор остается неизвестным для ученых. Известно лишь, что древние римляне добавляли в раствор гидравлические добавки, включая глину из окрестностей Неаполя и кирпичную муку. Несмотря на прошедшие века, кирпичи древнеримских построек постепенно разрушаются, хотя и выветриваются значительно медленнее, чем современные (что можно увидеть на примере античных акведуков в Риме), однако и они не вечны. В то же время раствор, использованный для их соединения, до сих пор остается в превосходном состоянии, создавая впечатление новизны. Современные цементные смеси не могут достичь такой удивительной прочности и долговечности. Тайна древнеримского строительного раствора утрачена. Сохранились, правда, рецепты других прочных растворов, в состав которых входили яйца и сахар, но этот способ оказался бы слишком дорогостоящим для современного применения [Breton Jean Francois, 1985, 6-8]. Однако стало понятно, что использование таких добавок способствовало полимеризации раствора, которая в настоящее время достигается иными методами.

Примеры мастерства римских строителей сохранились до наших дней. Римляне одними из первых стали уделять особое внимание строительству общественных зданий, таких как театры, библиотеки, термы, цирки и амфитеатры. Жилые здания также занимали значительную долю строительства, особенно инсулы и домусы. Первоначально слово *insula* в латинском языке означало «остров», а затем стало обозначать земельный участок, ограниченный улицами, с построенным на нем домом. Позднее, когда дома стали строить вплотную друг к другу, *insula* стала означать участок с несколькими зданиями. В европейской археологии термин *insula* до сих пор используется для описания прямоугольных кварталов провинциальных римских городов, таких как Помпеи, Геркуланум, Августа-Раурика, а также поселений ветеранов, например, Тимгад и Ксантен [Вайль, 2008].

Реконструкцией остийских и римских инсул на макете императорского Рима занимался Итало Гизмонди. Макеты, созданные им, находятся в Музее римской цивилизации. В первых

работах Гизмонди (около 1916 года) остийские инсулы изображены двух- и трехэтажными, а на более поздних рисунках 1922 года – уже четырехэтажными, хотя для таких изменений не было достаточных археологических доказательств [Voëthius, 1935].

Для предотвращения обрушений император Август ограничил высоту зданий до 20,6 м, а после пожара 64 года в Риме Нерон запретил строительство домов вплотную друг к другу. Император Траян ввел еще более строгие ограничения, установив максимальную высоту в 17,7 м. Опасность пожаров была значительной, поскольку огонь мог быстро охватить все многоэтажное здание и перекинуться на соседние дома. Тушение огня, особенно на верхних этажах, было крайне затруднительным, хотя существовали законы, предписывающие хранить в каждом помещении сосуды с водой.

Несмотря на все трудности, аренда жилья в инсулах была чрезвычайно дорогой. При среднем заработке ремесленника в 1000 сестерциев арендная плата за жилье могла достигать 2500 сестерциев в месяц. Тем не менее, таких зданий не хватало, что позволяет утверждать, что строительство многоэтажных доходных домов в Риме периода Империи стало первым примером программы городских властей по созданию многоквартирного арендуемого жилья. Этот пример также указывает на то, что в Древнем Риме уделялось большое внимание градостроительному анализу плотности населения, поскольку высотное строительство было тесно связано с анализом и управлением плотности городской застройки [Соловьев, Драгушин, 2014; Соловьев, Лебедев, 2016, 1-2, 4].



Рисунок 1 - Правильная организация строительства (инсула)

Ключ к правильной организационно-правовой трансформации лежит в изменении правовой основы создания новых зданий и сооружений: от единичных объектов к созданию ансамблей зданий в рамках правовой концепции застройки новых городов.

Анализируя современное многоэтажное строительство крупных городов, часто возникает мысль о том, что застройщик не воспринимает себя как мастера своего дела. Застройщик через строительный объект (многоэтажное, многоквартирное, «многочеловечное» сооружение) передает послание: либо он не рад тому, чем вынужден заниматься, либо не умеет этого делать, или, что еще хуже, сознательно причиняет неудобства конечным клиентам – покупателям его квартир, а также всем жителям города, создавая транспортный коллапс в крупных городах.

Застройка осуществляется без учета базовых принципов красоты – как визуальной, так и функциональной, что отражается на качестве жизни как коренных жителей мегаполиса, так и туристов.

Аврелианова стена является примером инфраструктурного проекта, который выступал драйвером общественно-делового развития и одновременно выполнял функции защитного сооружения Древнего Рима. Она также удовлетворяла эстетические запросы тех, кто на нее смотрел, и служила доминантным элементом района, привлекавшим туристов в Древний Рим. Необходимо законодательное закрепление обязанности застройщиков учитывать эстетику и этику при осуществлении застройки новых городов. Уже застроенные города следует развивать исключительно через ландшафтные проекты, такие как парки и высадка деревьев, для улучшения экологической составляющей жизни в крупных городах.

Чтобы компенсировать застройщикам потери от отсутствия новых проектов в существующих городах, следует предоставлять рассрочки на застройку новых городов за счет бюджета на безвозмездной основе, с применением института репутации застройщиков. Это позволит привлекать к таким проектам только тех, кто сознательно стремится создавать города будущего и оставить след в истории градостроительства. Эти примеры будут изучаться как образцы освоения новых территорий, новаторские и смелые проекты, где царит инклюзивность и продуманность городских процессов как экосистемы. Добиться этого можно благодаря грамотной правовой работе по созданию прочной нормативной базы для застройки таких территорий.

В условиях ограниченного выбора инвестиционных продуктов для предприятий и населения застройка таких городов будущего может вызвать новую «золотую лихорадку», ведь ключевым фактором в золотой лихорадке было предоставление земель желающим работать либо бесплатно, либо за символическую стоимость. Практику «дальневосточного гектара» и приватизации предлагается расширить на всех жителей страны, желающих осваивать территории и, что немаловажно, обладающих необходимыми для этого компетенциями и опытом.

Для организации правовой доктринальной проработки вопроса освоения незастроенных территорий под города будущего предлагается сократить бюрократическую составляющую и осуществлять до 90% всех сделок и законодательных изменений с использованием технологий смарт-контрактов и блокчейна, что существенно ускорит процессы и повысит их прозрачность. Строительный сектор является одним из основных факторов формирования внутреннего ВВП, поэтому его правовое регулирование должно быть в приоритете у законодателей.

Современные тенденции градостроительства, представленные на выставках Экспо, демонстрируют развитие горизонтальных городов – бесконечных горизонтальных небоскребов, полностью зеленых, экологически чистых, самообеспечивающих свое развитие. Также создаются архитектурные доминанты, привлекающие туристические потоки со всего мира, как в Саудовской Аравии и ОАЭ. Сегодня создание новой отрасли права – Архитектурного права – имеет первостепенное значение для внедрения в отрасль градостроительства новых трендов XXI века: это эстетичность сооружений, гуманность в каждом процессе – от проектирования до возведения зданий. Кроме того, от каждого нового проекта, одобренного в рамках Архитектурного права, должно ожидатьсся создание «вау-эффекта» как для собственников, так и для туристов, взаимодействующих с новыми городами и зданиями.

Сейчас важно через создание Архитектурного права (опираясь на опыт древнеримских законодателей) достигать прогресса в ускоренном режиме. Для туристов и жителей новых

городов гостеприимство становится одной из ключевых задач, требующих внимания и законодательных новаций.

Индустрия гостеприимства находится на пороге масштабных изменений. Чтобы возглавить эти перемены, нужны креативный подход, воображение и смелость. Благодаря новому мышлению, передовым бизнес-моделям и уникальному опыту мы способны повлиять на мир.

Вместе мы создадим будущее, в котором возможности человека будут безграничны. Мы разработаем более эффективные способы взаимодействия и оптимизируем пространства для жизни, работы и общения. Давайте заново представим будущее мировой индустрии гостеприимства!

Концепции наших новых городов (городов будущего) потрясут воображение и позволят гостям и жителям получить принципиально иной опыт восприятия мира. Необходимо создавать новые города, разрабатывая в первую очередь правовую основу для систематизации и структурирования опыта древних римлян, адаптируя его к современным условиям. В концепции «житель или гость нового города будущего – это клиент» все подчинено исключительно созданию для него ценностей. Мы строим ведущий правовой и туристический центр в нашем регионе – берем передовой международный опыт и добавляем в него свежие идеи.

Устойчивое развитие

Нужно привлекать новаторов для создания принципиально новых моделей гостеприимства – будущих эталонов в сфере устойчивого развития, подготовки персонала, социальной жизни и экологической ответственности. Индустрия гостеприимства и правового градостроительства стремительно меняется вместе с миром, и нам важно соответствовать этому темпу, чтобы стать лидерами в бизнес-инновациях, улучшении условий жизни и обеспечении экологической устойчивости. Вместе с мировыми брендами мы будем разрабатывать и воплощать в жизнь уникальные креативные проекты. Мы станем лидерами в области правового градостроительства и гостеприимства, пересмотрим устоявшиеся нормы отрасли и установим новые стандарты. Смелые и дальновидные инвесторы смогут поддержать наши усилия по трансформации застройки, гостиничного бизнеса и правового инжиниринга в рамках развития архитектурного права. В сотрудничестве с новаторами в градостроительстве и мировыми лидерами, лауреатами Притцкеровской премии, мы будем способствовать изменению парадигмы в подходах к архитектуре, дизайну, продуктам и впечатлениям. Наша задача – переосмыслить взаимодействие гостей с пространствами в рамках амбициозного сообщества будущего. Архитекторы, такие как Рикэн Ямамото (2024), Дэвид Чипперфилд (2023), Дьебедо Фрэнсис Кере (2022), Жан-Филипп Вассаль и Анн Лакатон (2021), Ивонн Фаррелл и Шелли Макнамара (2020), а также Арата Исодзаки (2019), и их архитектурные бюро должны быть привлечены к разработке проектов городов будущего.

В рамках разработки правовой системы архитектурного права необходимо создать основу для претворения в жизнь промышленной экосистемы с нулевым выбросом углерода, полностью поддерживаемую за счет недорогих возобновляемых источников энергии. Также необходимо построить первое в истории когнитивное сообщество с огромными возможностями для связи с миром за счет использования передовых технологий. В свою очередь, необходимо упростить ведение бизнеса, установить новые законодательные стандарты, способствующие динамичному развитию экономики и общества через правовую трансформацию. Наша цель – изменить будущее проектирования и строительства городов, учитывая, что мы живем в эпоху четвертой

промышленной революции. Мы стремимся к тому, чтобы архитектурное право, как наследник древнеримского права, определяло стандарты в отрасли. Для этого мы объединяем метод сквозного проектирования на основе IT-технологий с принципами устойчивого строительства. Мы создаем новую правовую и экономическую модель, основанную на передовых технологиях, профессионализме, заботе о работниках и максимальной эффективности. Эта модель обеспечит высокий уровень жизни и установит новые стандарты качества в сфере капитального строительства, которые впоследствии будут распространены за пределы городов будущего. Мы интегрируем экономику замкнутого цикла с прогрессивной социальной структурой, используя технологии цифровых прототипов, что приведет к настоящей революции. Это позволит нам развиваться с беспрецедентной скоростью и в небывалых масштабах. Наша экосистема станет основой для умных, прибыльных и более этических производств. Меняется мир – строится будущее.

У архитектурного права должны быть следующие подразделы:

- Law of Infrastructure and Capital Objects – объекты, отвечающие вызовам будущего.
- Law of Robotics Tech – экономика замкнутого цикла, Интернет вещей и роботизация.
- Law of Vehicles in Cognitive Cities – умные города, беспилотный транспорт и технология цифровых двойников.
- Law of City Livability and Welfare – забота о трудящихся, обучение и доступное комфортное жилье.
- Law of Sustainable Construction – устойчивое строительство с низким углеродным следом.
- Law of Industry Investment – содействие инвестициям в промышленность, бизнес-инкубация и сертификация.
- Law of 3D Printing – модульное строительство и 3D-печать.
- Law of Design Prototyping – быстрое прототипирование, трансформационное мышление и ориентация на потребности людей.

Таким образом, за 10 лет можно будет добиться того, что города будущего, построенные на принципах архитектурного права, станут углеродно нейтральными. Эффективность строительства увеличится с 25% до 100%, а выбросы от строительной техники сократятся минимум на 25%. Углеродный след создаваемых объектов уменьшится до 60%, а 90% строительных конструкций будут сборными, что снизит потери. Реализация принципов экономики замкнутого цикла станет возможной благодаря безотходным технологиям, которые будут внедряться в строительной отрасли. Эта модель, основанная на переработке материалов и снижении отходов, будет работать так же гармонично и устойчиво, как и природные процессы. Эти принципы необходимо интегрировать в архитектурное право.

Кроме того, важно внедрять передовые технологии в строительстве. Более трети проектов, регулируемых архитектурным правом в рамках создания новых городов, будут использовать модульные конструкции. После завершения начальной фазы проекта ожидается, что города будущего начнут инвестировать свыше 1 миллиарда долларов в продукты, основанные на этой технологии. Также необходимо разработать инновационный трудовой кодекс, который улучшит условия труда, одновременно совершенствуя архитектурное право. Будут приняты прорывные законы, ставящие приоритет на права работников. С применением технологий, автоматизирующих рутинные процессы и повышающих стандарты условий труда, можно будет уделить больше внимания эстетике новых архитектурных проектов, для чего будут привлечены ведущие мировые архитектурные бюро.

Создание передовой правовой основы для архитектурно-строительной отрасли позволит организовать строительство новых городов по заранее разработанным планам, используя неосвоенные территории. Это даст возможность выполнять значительную часть работ за пределами строительных площадок. Для эффективной реализации такого подхода мы разработаем правовую систему с упрощенными процедурами лицензирования и прозрачным регулированием. Как во времена развития Древнего Рима требовалась гибкая структура права, способная не только узаконивать уже существующие практики, но и создавать условия для опережающего развития, так и сегодня необходима рецепция римского права в создании архитектурного права как неотъемлемой части инновационного развития всей правовой системы.

Анализ градостроительных практик Древнего Рима показывает, что многие из принципов, заложенных в древнеримских законах, остаются актуальными и в современном градостроительстве. Их опыт по регулированию высотности зданий, управлению транспортными потоками и поддержанию баланса между плотностью застройки и функциональностью городской инфраструктуры демонстрирует, что создание эффективной и устойчивой городской среды требует комплексного подхода и продуманной правовой базы. Эти аспекты представляют ценное наследие, которое может быть интегрировано в современные практики развития городов.

Современные города сталкиваются с новыми вызовами, такими как рост численности населения, потребность в устойчивом развитии и внедрение инновационных технологий. В этих условиях возникает необходимость создания правовой системы, аналогичной древнеримскому подходу, но адаптированной к современным реалиям. Предложенная концепция «архитектурного права» направлена на объединение исторического опыта с инновационными решениями, что позволит эффективно регулировать градостроительные процессы и обеспечивать развитие территорий с учетом экологических стандартов и потребностей общества.

Заключение

Таким образом, разработка «архитектурного права» как новой правовой отрасли позволит улучшить качество городской среды и создать благоприятные условия для жизни. Комплексное планирование территорий, основанное на этих принципах, будет способствовать созданию современных городов, ориентированных на устойчивое развитие и привлечение инвестиций, что, в свою очередь, обеспечит устойчивое развитие городов и их долгосрочную привлекательность для жителей и бизнеса.

Библиография

1. Вайль П. Гений места. М., 2008. 488 с.
2. Соловьев К.А., Драгушин Н.С. Развитие и реконструкция современных городов, актуальные вопросы градостроительной политики // Архитектура и современные информационные технологии. 2014. № 2 (27). URL: <http://www.marhi.ru/AMIT/2014/2kvart14/index.php>.
3. Соловьев К.А., Лебедев А.С. Многоэтажное строительство в древнем Риме и Йемене // Architecture and Modern Information Technologies. 2016. №1(34). С. 1-11.
4. Boëthius A. Das Stadtbild im spätrepublikanischen Rom. Opuscula Archeologica, 1935. P. 164-195.
5. Breton Jean Francois. MIMAR 18: Architecture in Development. Singapore: Concept Media Ltd, 1985. 9 с.

The legal concept of building new cities: the legal vector of architectural stability of Ancient Rome as an image of the modern path of development of architectural law

Oleg V. Pavlov

Postgraduate Student,
Department of theory and history of state and law,
Taganrog Institute of Management and Economics,
347900, 45 Petrovskaya str., Taganrog, Russian Federation;
e-mail: Kapitalstroy007@yandex.ru

Abstract

The paper analyzes the urban planning practices of Ancient Rome, their impact on the development of the construction industry and the importance for modern approaches to the creation of new cities. Ancient Roman laws, such as restrictions on the height of buildings and the regulation of traffic flows, helped to maintain a balance between the density of buildings and the functionality of urban infrastructure. Modern challenges require a similar legal framework that will regulate the construction of new cities, with an emphasis on the use of technology, sustainable development and the creation of favorable living conditions. It is proposed to develop "architectural law", a new legal branch integrating the principles of ancient Roman legislation and modern innovative approaches. Such a system will ensure transparent procedures, flexibility in regulation and the development of territories taking into account environmental standards. The main focus is on the need to create new cities based on comprehensive master plans focused on sustainable development and improving the quality of life, which will contribute to improving the urban environment and attracting investment.

For citation

Pavlov O.V. (2025) *Pravovaya kontseptsiya zastroiki novykh gorodov: yuridicheskii vektor arkhitekturnoi ustoichivosti Drevnego Rima kak obraz sovremennogo puti razvitiya arkhitekturnogo prava* [The legal concept of building new cities: the legal vector of architectural stability of Ancient Rome as an image of the modern path of development of architectural law]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 15 (2A), pp. 84-93.

Keywords

Ancient Rome, sustainable development, city of the future, legal system, closed cycle, legal urban planning.

References

1. Boëthius A. (1935) *Das Stadtbild im spätrepublikanischen Rom*. Opuscula Archeologica, pp. 164-195.
2. Breton Jean Francois (1985) *MIMAR 18: Architecture in Development*. Singapore: Concept Media Ltd.
3. Solov'ev K.A., Dragushin N.S. (2014) *Razvitie i rekonstruktsiya sovremennykh gorodov, aktual'nye voprosy gradostroitel'noi politiki* [Development and reconstruction of modern cities, current issues of urban planning policy]. *Arkhitectura i sovremennye informatsionnye tekhnologii* [Architecture and modern information technologies], 2 (27). URL: <http://www.marhi.ru/AMIT/2014/2kvart14/index.php>.
4. Solov'ev K.A., Lebedev A.S. (2016) *Mnogoetazhnoe stroitel'stvo v drevnem Rime i Iemene* [Multi-storey construction

-
- in ancient Rome and Yemen]/. *Architecture and Modern Information Technologies*, 1(34), pp. 1-11.
5. Weil P. (2008) *Genii mesta* [Genius of the Place]. Moscow.