Дата поступления рукописи в редакцию: 06.02.2026 г.
Дата принятия рукописи в печать: 23.03.2026 г.
DOI: 10.24412/2224-9133-2026-2-480-484

НАЛЁТОВ Михаил Андреевич,
Аспирант Московского университета им. С.Ю. Витте,
e-mail: Naletovmisha@gmail.com

Научный руководитель:
СУСЛОВА Светлана Игоревна,
e-mail: mail@law-books.ru

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗАЩИТЫ ПРАВА НА ВИД (ПРОЗОРА) В ПОЗДНЕРИМСКОМ, ВИЗАНТИЙСКОМ И ДРЕВНЕРУССКОМ ПРАВЕ (VI–XVII ВВ.)

Аннотация. *На основе анализа источников права (Кодекс Юстиниана, византийский Прохирон, Шестикнижие Арменопула, древнерусские Кормчие книги) впервые прослеживается преемственность и развитие норм о защите благоприятного вида. Исследование демонстрирует, что конкретные нормы, впервые закрепленные в Кодексе Юстиниана (C. 8.10.12), были детализированы в византийском праве (введением штрафов и новых объектов защиты) и рецепированы в древнерусское право через «Закон градский».*

Ключевые слова: *право на вид, защита вида, римское право, византийское право, закон градский, древнерусское градостроительство, право прозора, право апопсии, Кормчая книга, Прохирон, Кодекс Юстиниана, Шестикнижие Арменопула.*

NALETOV Mikhail Andreevich,
Graduate student,
Moscow University named after S.Yu. Witte

Scientific Supervisor:
SUSLOVA Svetlana Igorevna

LEGAL REGULATION OF THE RIGHT TO A VIEW (PROSPECT) IN LATE ROMAN, BYZANTINE, AND OLD RUSSIAN LAW (6TH–17TH CENTURIES)

Annotation. *Based on an analysis of legal sources (the Codex of Justinian, the Byzantine Prochiron, the Hexabiblos of Armenopoulos, and Old Russian Kormchaya Books), this study for the first time traces the continuity and development of norms protecting a favorable view (prospect). The research demonstrates that specific norms, first established in the Codex of Justinian (C. 8.10.12), were elaborated in Byzantine law (through the introduction of fines and new protected objects) and were received into Old Russian law via the "Zakon Gradskiy" (City Law).*

Key words: *right to a view, protection of a view/prospect, Roman law, Byzantine law, Zakon Gradskiy (City Law), Old Russian urban planning, right to a view (prozor), right of apopsia, Kormchaya Book, Prochiron, Codex of Justinian, Hexabiblos of Armenopoulos.*

Введение

Настоящее исследование направлено на изучение исторического развития норм о защите благоприятного вида - от их возникновения в римском праве в форме сервитута до рецепции и применения в праве Византийской империи и Киевской Руси.

В работе проанализированы ключевые источники права: Кодекс Юстиниана (529 г.), Прохирон (879 г.), Шестикнижие Арменопула (1344–1345 гг.) и Кормчая книга (1653 г.).

Хронологические рамки исследования охватывают период с конца V века до 1763 года, когда древние нормы были окончательно отменены в

Российской империи. Таким образом, впервые прослеживается полный путь нормы о праве на вид от её законодательного закрепления в V веке до практического применения в русских городах XVII века.

Право на вид в Кодексе Юстиниана I (VI век)

Изданный в 534 г. н. э., Кодекс Юстиниана I объединяет императорские конституции начиная с Адриана до Юстиниана [11].

Нормативное закрепление права на вид содержится в параграфе 8.10.12 Кодекса Юстиниана I [8]. Из заглавия параграфа следует, что нормы взяты из Конституции императора Зенона, адресованной префекту города Адамантий, потому эти нормы могли быть рождены несколько раньше.

Содержащееся в параграфе 8.10.12 Кодекса регулирование представляет собой важное значение, поскольку в нем впервые, исходя из проанализированных источников, нормативно закрепляется правило о защите вида. При этом важна именно нормативность такого закрепления.

Интересующий нас параграф Кодекса 8.10.12 представлен на греческом языке (а не на латинском – языке законов), очевидно, с практической целью – чтобы лица, которым адресован закон, не имели никаких посредников в его восприятии. Это указывает на особое значение, придаваемое императором данным нормам.

Кодекс приводит конкретные расстояния, обеспечивающие защиту вида. Так, застройщики должны были соблюдать расстояние в 12 футов (около 3 метров) зазора между домами (не только от фундамента, но и горизонтально вверх). Защита предоставлялась только от строений, но не от растительности.

Отдельно выделяется защита, по-видимому, наиболее эстетически важного объекта - вида на море. Для обеспечения защиты данного вида застройщикам необходимо было обеспечивать расстояние между строениями в 100 фунтов (около 30 метров). При этом защищался не всякий вид на море, а только прямой вид с участка, и только из основных помещений. Вид на море из вспомогательных помещений, таких как лестницы и проходы не обеспечивался защитой.

Интересно, что защита предоставлялась таким образом, чтобы владелец участка мог пользоваться видом, не прибегая к неестественному положению тела (без наклонов и приседаний).

Важным является указание на право преодолеть нормативные ограничения путем заключения соглашения между соседями. Это положение указывает на диспозитивность нормативного регулирования в праве на вид, а также позволяет предполагать о том, что контроль за сохранением вида осуществлялся в инициативном порядке владельцами вида, которые в случае нарушения нормативных установлений имели возможность подать иск.

Право на вид в «Прохироне» (IX век)

Нормы кодекса Юстиниана I о праве на вид были в значительной степени восприняты в следующем исследуемом источнике права – Прохироне [14].

Согласно господствующей в литературе позиции [10], Прохирон был подготовлен между 870 – 879 г. н. э. по инициативе императоров-соправителей - Василия I Македонянина, Константина Македонянина и Льва VI Мудрого. При этом изначально Прохирон представлял собой не сборник законов, а практическое руководство для судей [9].

Собранные в титуле 38 нормы Прохирона, аналогично Кодексу Юстиниана I, провозглашали защиту вида, которое обозначено как право «прозора». В 12 параграфе 38 титула Прохирона приводится общее правило, согласно которому высота строений не должна препятствовать виду и свету, а в параграфе 8 содержится указание на защиту вида на море от строений, расположенных ближе 100 футов (около 30 метров).

При этом Прохирон содержал и новые положения, которых не было в Кодексе Юстиниана I. Так, отдельно оговорен запрет на строительство стен высотой 15 пядей (около 4,5 метра) без согласия владельца соседнего участка. Также было признано, что сервитут вида может быть установлен по соглашению или по давности.

Новым положением по сравнению с Кодексом Юстиниана I также является введение штрафа за заграждение вида и света в размере 20 номисм. Номисма или солид – основная монета византийской империи [15].

Следовательно, Прохирон углубил нормы Кодекса Юстиниана I с целью борьбы со злоупотреблением права, а также ввел дополнительную ответственность за нарушение вида соседей в 20 номизм (солидов).

Права на вид в Кормчей книге (XIII–XVII вв.)

В славяно-русской юриспруденции Прохирон известен под именем «Закон градский» и входил в состав Кормчих книг XIII–XVII вв. [1]. Развитие права на Руси во многом было предопределено влиянием кормчих книг, выступивших его центральным источником [2].

Кормчая книга впервые издана патриархом Руси Иосифом в 1650 г. и после его смерти дополнена и издана патриархом Никоном в 1653 г. В ее основу была положена Кормчая книга Ростовской фамилии 1274 г [5].

Интересно, что согласно Г.В. Алферовой, Закон градский нашел на Руси широкое применение и использовался в строительной практике в период с 13 по 18 век, вплоть до Указа от 25 июля (5 августа) 1763 года императрицы Екатерины II «О сделании всем городам, их строению и улицам специальных планов, по каждой губернии особо», положивший начало градостроительной реформе в Российской империи. [3] Обширное использование Кормчих книг и Закона градского подтверждается и иными историками [13].

Раздел (грань) 38 Закона градского содержал нормы о юридических правах и обязанностях, связанных с владением и пользованием недвижимым имуществом [7], которые также включали положения о защите права на вид (права прозоры).

В Законе Градском имеется отдельная норма о необходимости защиты вида на природу и море. Сохранившееся указание на защиту вида на море, полагаем, указывает на буквальный перевод теста Прохирона. Г.В. Алферова связывает это со стремлением к повторению градостроительного опыта Константинополя, который представлялся как некий идеальный город (Царьград) [3]. Кроме того, появляется новый объект защиты – виды на природу.

Также Закон градский указывал на необходимость соблюдать расстояние между домами в 12 фунтов (около 3 метров) с целью обеспечить защиту вида. Кроме того, имелась общая норма о запрете на строительство во вред соседям, при выявлении которого «его принудят сохранить в прежнем виде и внешний облик, и распорядок старого двора». [4]

Можно сделать вывод, что «видовые» нормы Кормчей книги унаследовали принципы и некоторые требования о расстоянии между домами от Прохирона и Кодекса Юстинана I.

Право на вид в Шестикнижии Арменопула (XIV век)

В развитии права на вид важной вехой является трактат Юлиана Аскалонита «О законах или обычаях Палестины». Составленный в 5 веке, трактат вошел в Шестикнижие Арменопула (1344—1345), которое являлось действующим законодательством в поздней Византии, Молдавии, Валахии, Грузии [12]. Разница во времени составления трактата Юлиана и Шестикнижием составляет почти 9 веков, что указывает на высокую правовую культуру и наличие потребности в защите права на вид, именуемого апопсией [6].

Этот трактат указывает, что существует три разновидности апопсии – это вид на море, вид на сады и на общественные пространства. При этом защита в пределах ста шагов предоставлялась также и виду на горы. Следовательно трактат вводит новые виды защищаемых объектов – вид на горы, сады и общественные пространства.

Трактат конкретизирует требования к защищаемому виду. Защите подлежали не любые виды на любом расстоянии, а только прямые виды. Так, согласно трактату в отношении моря защищать следует только прямые виды из города или села на гавань, залив, стоянку кораблей.

Вид на сады и общественные памятники защищался от нарушения на расстоянии 60 шагов. При этом в тексте имеется интересная отсылка: наблюдатель, претендующий на защиту вида на памятник, должен быть сведущ в его значении. В противном случае вид на памятник Ахилла или Аякса не приносит ему пользы, а значит, и не подлежит защите. То есть право на вид перестает быть исключительно вещным правом, поскольку ставится в зависимость от личности субъекта права.

Следовательно, трактат дифференцирует расстояние защиты в зависимости от объекта: вид на море и горы защищается в пределах 100 шагов, а вид на сады и общественные пространства в пределах 60 шагов.

Также, согласно трактату при нарушении права на вид можно было наложить запрет на строительство.

Выводы:

По итогам исследования можно сделать следующие выводы:

1. Право на вид впервые получило нормативную защиту в Конституции императора Зенона к префекту города Адамантию, положения которой включены в Кодекс Юстинина I (C. 8.10.12). Защита вида классифицирована в зависимости от объекта:
– обычный вид защищался путем установления расстояния между строениями в 12 футов (около 3,6 м);
– вид на море защищался путем установления расстояния между строениями в 100 футов (около 30 м). При этом для получения защиты вид должен был быть прямым.

Нормы о защите вида предусматривали не только положения объектов вокруг строения, но и усилия субъекта обзора. Так, не допускалось посягающее на вид строительство, если для восприятия вида человеку нужно было принимать неестественное положение тела (приседать, наклоняться).

2. Прохирон (879 г.) углубил защиту как права на вид (право прозора), предупредив возможные злоупотребления правом, а также установив штраф за нарушение права в размере 20 номизм.
3. Нормы о защите вида (право прозора) в «Закон градский», включенный в Кормчую

книгу. Право «прозора» действовало на Руси в период с XIII по XVII вв.

4. В поздней Византии в «Шестикнижии» Арменопула (XIV в.) право на вид именовалось правом апопсии. Произошло расширение и систематизация объектов защиты:

– вид на море и горы защищался на расстоянии 100 футов (около 30 м);
– вид на сады и общественные пространства защищался на расстоянии 60 футов (около 20 метров);

Также впервые сформулировано требование к субъекту права: смотрящий должен быть осведомлен о высоком историческом значении объекта вида (для вида на общественные пространства).

Список литературы:

[1] Азаревич Д.И. История византийского права : в 2 ч. / Д.И. Азаревич. — Ярославль : Тип. Г. В. Фалька, 1876–1877. — 2 ч.

[2] Алексеев К. О. Кормчие книги и рецепция византийского права в Древней Руси / К.О. Алексеев // Вопросы студенческой науки. 2021. № 5 (57). С. 164–167.

[3] Алферова Г.В. Русские города XVI–XVII веков / Г.В. Алферова. — Москва : Стройиздат, 1989. — 131 с.

[4] Алферова Г. В. «Кормчая книга» как ценнейший источник древнерусского градостроительного законодательства: ее влияние на художественный облик и планировку русских городов / Г.В. Алферова. // Византийский временник. 1973. Т. 35. С. 195 – 220.

[5] Белякова Е. В. К вопросу о первом издании Кормчей книги / Е. В. Белякова // Вестник церковной истории. – 2006. – № 1. – С. 131 – 150. – ISSN 1818-6858.

[6] Византийский словарь : в 2 т. / [С. Ю. Акишин и др.] ; составитель и общий редактор К. А. Филатов. — Санкт-Петербург : Амфора, 2011. Т. 1 : А–Л. — 572 с. Т. 2 : М–Я. — 590 с.

[7] Гемпик Е. А. Нормативное правовое регулирование градостроительной деятельности в XVII в.: историко-правовой аспект / Е. А. Гемпик // Вестник Омского университета. Серия «Право». – 2019. – Т. 16, № 3. – С. 32–39. – DOI: 10.25513/1990-5173.2019.16(3).32-39.

[8] Кодекс Юстиниана (Corpus Iuris Civilis) [Электронный ресурс] : немецкий перевод / пер. Dr. phil. Rudolf Haller ; изд. Opera-Platonis. – 2012–2018. – URL: http://www.opera-platonis.de/Codex.html (дата обращения: 24.01.2026).

[9] Покровский И. А. История римского права / И. А. Покровский. – Москва: Статут: Консультант плюс, 2004. – 538 с. – (Классика российской цивилистики / Кафедра гражданского права Юридического факультета МГУ им. М. В. Ломоносова). – URL: https://civil.consultant.ru/elib/books/25/page_30.html (дата обращения: 24.01.2026).

[10] Прохирон // Православная энциклопедия / под ред. Патриарха Московского и всея Руси Кирилла. – Электрон. дан. – Москва, 2024. – Т. 58. – С. 486-489. – URL: https://www.pravenc.ru/text/2661068.html (дата обращения: 10.01.2026).

[11] Римское частное право : учебник / Дождев Д. В., Нерсесянц В. С. ; под общ. ред. В. С. Нерсесянца. – Москва : Норма : ИНФРА-М, 1996. – 704с.

[12] Сюзюмов М.Я. О трактате Юлиана Аскалонита / М.Я. Сюзюмов // Византийские этюды. – Екатеринбург : Изд-во Уральского университета, 2002. – С. 38–54. – URL: http://myriobiblion.byzantion.ru/askalon1.htm (дата обращения: 24.01.2026).

[13] Флоря Б. Н. Призвание Рюрика и основание Новгорода / Б.Н. Флоря // Вестник Московского университета. Серия 8: История. 2012. № 5. С. 3–9.

[14] Цибранска-Костова, М. Прохирон / Закон градски (Юридическото наследство на православното славянство) [Электронный текст] / М. Цибранска-Костова. – София : Институт за български език „Проф. Любомир Андрейчин“, Българска академия на науките ; Издателство „Валентин Траянов“, 2021. – 1 файл (42 с.). – URL: https://www.academia.edu/45069521 (дата обращения: 10.01.2026).

[15] Шувалов, П. В. СОЛИД / П. В. Шувалов // Большая российская энциклопедия. Электронная версия. – 2017. – URL: https://old.bigenc.ru/archeology/text/3634034?ysclid=mks8aa34dd914648887 (дата обращения: 24.01.2026).

References:

[1] Azarevich D.I. History of Byzantine law: in 2 hours/D.I. Azarevich. - Yaroslavl: Type. G.V. Falka, 1876-1877. - 2 h.

[2] Alekseev K.O. Feeding books and the reception of Byzantine law in Ancient Russia/K.O. Alekseev//Questions of student science. 2021. № 5 (57). S. 164-167.

[3] Alferova G.V. Russian cities of the XVI-XVII centuries/G.V. Alferova. - Moscow: Stroyizdat, 1989. - 131 s.

[4] Alferova G.V. “Fodder Book” as the most valuable source of ancient Russian urban planning legislation: its influence on the artistic appearance and layout of Russian cities/G.V. Alferova .//Byzantine temporary. 1973. VOL. 35. S. 195-220.

[5] Belyakova E.V. On the question of the first edition of Kormchy’s book/E.V. Belyakova//Bulletin of Church History. – 2006. – № 1. - S. 131-150. – ISSN 1818-6858.

[6] Byzantine dictionary: in 2 volumes/[S. Yu. Akishin et al.]; compiled and general editor K. A. Filatov. - St. Petersburg: Amphora, 2011. T. 1: A-L. - 572 p. T. 2: M-Ya. - 590 s.

[7] Gempik E. A. Normative legal regulation of urban planning in the 17th century: historical and legal aspect/E. A. Gempik//Bulletin of Omsk University. "Right" series. – 2019. - T. 16, NO. 3. - S. 32-39. – DOI: 10.25513/1990-5173.2019.16(3).32-39.

[8] Corpus Iuris Civilis [Electronic Resource]: German translation/trans. Dr. phil. Rudolf Haller ; ed. Opera-Platonis. – 2012–2018. - URL: http://www.opera-platonis.de/Codex.html (access date: 24.01.2026).

[9] Pokrovsky I.A. History of Roman Law/I.A. Pokrovsky. - Moscow: Statute: Consultant plus, 2004. - 538 p. - (Classics of Russian Civil Studies/ Department of Civil Law, Faculty of Law, Lomonosov Moscow State University). - URL: https://civil.consultant.ru/elib/books/25/page_30.html (access date: 24.01.2026).

[10] Prokhiron//Orthodox Encyclopedia/ed. Patriarch of Moscow and All Russia Kirill. - Electron. dan. - Moscow, 2024. - T. 58. - S. 486-489. - URL: https://www.pravenc.ru/text/2661068.html (access date: 10.01.2026).

[11] Roman private law: textbook/Dozhdev D.V., Nersesyants V.S.; under the general. ed. V. S. Nersesyants. - Moscow: Norma: INFRA-M, 1996. - 704s.

[12] Suzyumov M.Ya. On the treatise of Julian Askalonit/M.Ya. Suzyumov//Byzantine studies. - Yekaterinburg: Publishing House of the Ural University, 2002. - S. 38-54. - URL: http://myriobiblion.byzantion.ru/askalon1.htm (access date: 24.01.2026).

[13] Florya B.N. The vocation of Rurik and the foundation of Novgorod/B.N. Florya//Bulletin of Moscow University. Series 8: History. 2012. № 5. S. 3-9.

[14] Tsibranska-Kostova, M. Prokhiron/Law of Gradsky (Juridical Inheritance to Orthodox Slavism) [Electronic Text]/M. Tsibranska-Kostova. - Sofia: Institute for Bulgarian Ezik "Prof. Lyubomir Andreichin," Bulgarian Academy on Science; Publishing house "Valentin Trayanov," 2021. - 1 file (42 s.). - URL: https://www.academia.edu/45069521 (access date: 10.01.2026).

[15] Shuvalov, P.V. SOLID/P.V. Shuvalov//Great Russian Encyclopedia. Electronic version. – 2017. - URL: https://old.bigenc.ru/archeology/text/3634034?ysclid=mks8aa34dd914648887 (access date: 24.01.2026).

