

Г. В. АЛФЕРОВА

## КОРМЧАЯ КНИГА КАК ЦЕННЕЙШИЙ ИСТОЧНИК ДРЕВНЕРУССКОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА. ЕЕ ВЛИЯНИЕ НА ХУДОЖЕСТВЕННЫЙ ОБЛИК И ПЛАНИРОВКУ РУССКИХ ГОРОДОВ

Вплоть до недавнего времени среди изучающих «Кормчую книгу» не было архитекторов. Этим объясняется, что тексты, связанные со строительством, не были в ней обнаружены и переведены на современный русский язык. Лингвистов эти тексты не заинтересовали. Кроме того, ряд фрагментов «Кормчей книги», как, например, 38-й раздел (грань) 49-й главы, именуемый «Закон градский», заключающий градостроительное законодательство, представлял, как казалось лингвистам, непреодолимые трудности для перевода<sup>1</sup>. Эти трудности возникли потому, что в XIX в. понимание древнерусского технического языка было полностью утрачено. Перевести строительный текст XII—XIII вв. только силами лингвистов, без участия историков архитектуры, было действительно невозможно.

Примером плохого перевода градостроительных текстов с греческого на русский, сделанного лингвистами прошлого века без помощи архитекторов, может служить византийский труд — «Шестикнижие», фессалонийского адвоката Константина Арменопула (XIV в.)<sup>2</sup>. Перевод настолько слаб, а порою и просто бессмыслен, что уловить по нему существо византийского градостроительного законодательства почти невозможно.

Следует отметить, что в середине XVII в. законоположения Константина Арменопула переводились на славянский язык Елифаньем Славинецким<sup>3</sup>. Однако этот перевод не был опубликован и совершенно забыт в XIX в.<sup>4</sup> Таким образом, в период становления истории русской архитектуры как науки градостроительное законодательство, бытовавшее на Руси с глубокой древности, было полностью забыто. Это привело историков архитектуры к неправильным представлениям о методах создания, развития и реконструкции городов Древней Руси, более того — к отрицанию наличия на Руси градостроительного искусства. Укрепилась гипотеза о якобы стихийном возникновении и развитии древнерусских городов и поселений, и, таким образом, градостроительное искусство Древней Руси полностью выпало из поля зрения ученых. Трудности изучения древнерусского градостроительства усугублялись тем, что правительство в конце XVIII в. в практику реконструкции русских городов начало внедрять хорошо изученные западноевропейские градостроительные принципы.

<sup>1</sup> М. Бенеманский. Закон градский, вып. II. М., 1917, стр. 238. Перевод этого текста см. ниже. Градостроительство Древней Руси разрабатывается автором в Научно-исследовательском институте теории, истории и перспективных проблем советской архитектуры. Натурные обследования городов начали производиться в 1972 г.

<sup>2</sup> Константин Арменопул. Перевод ручной книги законов, или так называемого Шестикнижия. СПб., 1831, 1854; Одесса, 1908.

<sup>3</sup> ЦГАДА, ф. № 181, д. № 289, 1691 г.

<sup>4</sup> Он был подарен в 1695 г. воеводе Архангелогородскому и увезен на Север. После революции этот перевод поступил на хранение в ЦГАДА.

Начали чисто административным путем заменять западной регулярной геометрической планировкой исконно русскую нерегулярную, живописную планировку городов, возникшую еще в Древней Руси. Эти правительственные мероприятия мотивировались тем, что якобы стихийно сложившиеся планы русских городов нуждались в замене разумной градостроительной системой, в основе которой лежали замысел, расчет и законодательство.

Изучение текстов «Кормчей книги» показывает несостоятельность этой историко-градостроительной концепции и необоснованность градостроительных мероприятий Екатерины II. Внимание архитектора в «Кормчей книге» прежде всего привлекают постановления IV Вселенского Халкидонского собора 451 г., подтвержденные затем поместным Карфагенским и VI Вселенским соборами (680 г.), Они касаются выделения специальных территорий в городах и селах, передаваемых во владение церквям при закладке городов. Из этих постановлений становится ясным наличие в V в. в Византии градостроительного законодательства: «Если поставится... город по царскому повелению, по городскому мирскому уставу, то последует и чин (порядок) церковных наделов»<sup>5</sup> — гласит 17-е правило соборного постановления IV Халкидонского собора.

В самой ранней «Кормчей книге» X в. — «Номоканоне 14 титулов», получившей широкое хождение на Руси, постановление Халкидонского собора записано немного иначе: «Если же некий город будет обновлен или вторично обновлен, согласно городскому, мирскому закону, то да будет соблюден и чин церковных наделов»<sup>6</sup>.

В первую очередь нас интересует, отразилось ли греко-византийское законодательство на практике русского градостроительства. Из приведенного текста следует, что реконструкция городов, их обновление, происходило на Руси «согласно городскому мирскому закону». Реконструировать русский город по определенным правилам имело смысл только в том случае, если в городе при его закладке осуществлялись определенные градостроительные принципы, которые необходимо было сохранить.

Изучение многочисленных экземпляров «Кормчей книги», имевшихся в разных русских городах<sup>7</sup>, позволяет установить, что 38-й раздел 49-й главы «Закона градского» представляет собой один из тех «Мирских законов», на которые ссылается постановление IV Халкидонского Собора. Закон называется: «О построении новых домов и об обновлении ветхих и других предметах»<sup>8-9</sup>. Этот закон затрагивает все стороны благоустройства и реконструкции средневекового города. Градостроительное законодательство, которое в составе русских «Кормчих книг» мы неизменно находим начиная с XIII в., имеет значительно более раннее происхождение. В его основе лежит византийский «Прохирон», или «Ручная книга законов», написанная в 878 г. Василием Македонянином. К этой «книге» приложен в византийском подлиннике строительный закон X в. — «Закон Эпарха» (управителя города).

В 1893 г. женевский профессор Ж. Николь открыл в библиотеке Женевы рукопись № 23, в которой содержится градостроительный трактат V в. Юлиана Аскалонита «О законах или обычаях Палестины»<sup>10</sup>. Трактат был недавно переведен на русский язык М. Я. Сюзюмовым<sup>11</sup>. В свою очередь этот трактат, имеющий много общих положений с градостроительным законодательством в составе «Кормчей книги», ссылается на более ранние

<sup>5</sup> Кормчая книга 1650 г. (Иосифовская), л. 100.

<sup>6</sup> Номоканон 14 титулов, стр. 120.

<sup>7</sup> Наиболее полное собрание «Кормчих книг» (около 200) хранится в рукописном отделе Гос. библиотеки им. В. И. Ленина.

<sup>8-9</sup> Кормчая книга 1650 г., стр. 695.

<sup>10</sup> J. Nicole. Le livre du Péfet. Genève, 1893, p. 67—75.

<sup>11</sup> М. Я. Сюзюмов. О трактате Юлиана Аскалонита. — Сб. «Античная древность и средние века», вып. 3, ч. 1. Свердловск, 1960, стр. 18.

постановления, например на градостроительные постановления императора Зенона, три книги Патиниана и др.<sup>12</sup>

Одним из наиболее важных положений трактата Юлиана Аскалонита является закон апопсии (которого нет ни в римском, ни в западноевропейском законодательствах). Закон апопсии сформулирован в четырех параграфах (47—50): «О виде на местность, который представляется из дома», «Относительно видов на сады», «Относительно общественных памятников», «О виде на горы и море». Согласно этому закону, каждый живущий в городе может не допустить строительства на соседнем участке, если новый дом нарушит взаимосвязи наличных жилых сооружений с природой, морем, садами, общественными постройками и памятниками. Византийский закон апопсии ярко отразился в русском архитектурном законодательстве «Кормчих книг», хотя и не носит в них этого греческого названия.

Анализируя 38-ю грань 49-й главы «Закона градского», действовавшего на Руси, легко выявить градостроительные аспекты, которые рассматриваются в этой главе. В первую очередь внимание закона обращено на взаимосвязь построек города друг с другом и с природой. Иначе говоря, закон апопсии поставлен во главу угла не только в византийском законодательстве, но и в русском.

Русское законодательство начинается с философского рассуждения о том, что каждый новый дом в городе влияет на облик города в целом. «Новое дело творит некто, когда хочет или разрушить, или изменить прежний вид». Поэтому новое строительство или перестройка существующих ветхих домов должна производиться с разрешения местных властей города и согласовываться с соседями: в § 4 закона запрещается лицу, обновляющему старый, ветхий двор, изменять его первоначальный вид, так как если будет надстроено или расширен старый дом, то он может отнять свет и лишит вида «прозора» соседей.

Не случайно примером идеально построенного города «Закон Градский» называет Константинополь. В его создании принимали участие византийские императоры Зенон, Юстиниан и др., оказавшие воздействие на законодательство вообще, в том числе строительное и градостроительное.

В 36-м правиле VI Вселенского собора говорится, что «после Римского старшинства да будет наравне с ним приниматься старшинство Константина города»<sup>13</sup>; а в толковании к этому правилу разъясняется, что «после римского престола Константин града является вторым по времени, а не по старшинству... Поэтому-то царями и болярами (вельможами) чтится град сей и [он] принял старшинство наравне с древним Римом»<sup>14</sup>.

Закон предписывает брать за образец в русских городах композицию и планировку Константинополя. В § 5 говорится о необходимости, как в Константинополе, неизменно соблюдать между домами расстояние в двенадцать стоп. Это обосновывается тем, что при таком расстоянии одного дома от другого все люди, живущие в городе, получают возможность, даже находясь в своем дворе, видеть природу в Константинополе и море. Здесь же говорится и о том, что если расстояние между дворами будет больше двенадцати стоп, то строить разрешается, ибо тогда «прозор» на природу (море) не будет загорожен.

В § 6 развивается та же мысль. Здесь речь идет о видах на природу из города, с его улиц, площадей, лестниц. В качестве образца опять берется Константинополь и его центр в пределах Ста Столпов. Закон предупреждает, что строящий в центре города в случае несоблюдения расстоя-

<sup>12</sup> Там же, стр. 34.

<sup>13</sup> Кормчая книга 1650, л. 185 об.

<sup>14</sup> Там же, л. 186.

ния между домами в двенадцать стоп может непредвиденно загородить соседу вид на природу.

Эти положения, высказанные и в других местах законодательства, позволяют утверждать, что русский город, как и византийский, закладывался с соблюдением модуля. Таким модулем были двенадцать стоп. Размер этой меры длины пока не установлен. Из закона следует, что тому же модулю подчинялись и размеры зданий. В § 9 указывается, что каждый начинающий строить свой дом должен его измерить, и если он будет более двенадцати стоп в длину на тесном или на просторном месте, то строящий ничего не может прирезать к нему от свободного городского пространства, даже в том случае, если закон позволяет, чтобы его дом имел в длину более двенадцати стоп.

Существенное место в древнерусском законодательстве занимает вопрос сквозного проветривания города. Это достигается путем постройки зданий с соблюдением расстояния между дворами согласно установленному модулю. В том же § 9 говорится, что между дворами необходимо соблюдать расстояние двенадцать стоп. Если это расстояние не было соблюдено предыдущими строителями и между ветхими домами воздух «затеснен», увеличивать в размерах постройки в этой части города категорически запрещалось.

Через весь документ проходит запрещение вести в городах строительство так, чтобы одно лицо вредило другому. Особенно это видно в § 13, где говорится, что если кто-либо обновляющий рухнувший двор восстанавливает его так, что отнимет свет у соседских окон, или чем-нибудь еще навредит соседям, то его принудят перестроить новый дом и сделать его таким, каким он был. В законе многократно говорится о том, что не следует новой постройкой или перестройкой творить «пакость соседу». С этих позиций рассматривается вопрос о расположении в доме окон и прорубания новых. § 11 запрещает, в случае если их не было прежде, делать большие окна в новых домах, если между дворами будет менее десяти стоп.

Размеры улиц и площадей русского города также определялись модулем. Земли, отведенные под городские магистрали, в § 9 узаконивались как неприкосновенные, даже в том случае, если они оказывались большими по размерам, чем было установлено законом. Категорическое запрещение прирезать земли, отведенные под улицы и площади, к частным дворам без царского повеления, посланного городскому правителю, записано в § 34. Если же кто-либо осмеливался сделать это, он обязан был захваченную землю вернуть в городское управление.

Значительное внимание уделено совместному владению одним домом. § 3, 4, 7, 11, 13, 14, 15 оговаривают все возможные случаи недоразумений, которые могут возникнуть между владельцами. Если здание принадлежит нескольким лицам и одному из них дано какое-либо «разрешение», то считается, что оно законно и относится ко всем владельцам. Если же один из владельцев нарушил закон, то в ответе он один, другие владельцы к ответственности не привлекаются. В § 11 говорится, что общие стены ни один из владельцев не может разрушить или обновлять без согласия совладельцев, ибо он не единственный хозяин. В § 7 указывается, что один из совладельцев не может против воли других принуждать совершать ремонтные работы в общих домах. В градостроительном плане интересен § 14, в котором говорится, что если дом принадлежит нескольким лицам и они владеют различными этажами этого дома, то закон разрешает надстройку верхних этажей, лишь бы нижние стены выдержали это. Однако ни печи, ни поварни никто не может ставить так, чтобы топка проходила через общую стену, так как огонь причиняет ей вред.

О необходимости соблюдения требований гигиены сказано в § 18. Запрещается делать отверстия в доме, из которых выходил бы дым и причинял вред живущим выше. Недопустимо, чтобы проживающие в верхних

этажах лили воду или высыпали нечистоты и причиняли вред живущим внизу. Интересно заключение этого параграфа, которое рекомендует жителям города поступать с соседями так, как они поступают у себя дома, а далее — угроза: «Иначе он подлежит суду за смрадные нечистоты». Заслуживает внимания и отношение к деревьям внутри города. В § 50 рекомендуется сажать маслину и смоковницу на расстоянии девяти стоп от чужой границы, другие же деревья — на расстоянии пяти стоп; в § 20 говорится, что если дерево одного жителя города пустило корни во двор другого, то последний имеет право повелением князя его срубить. Еще раз законодательство говорит о садах в § 24 в связи с прокладкой канализации из гончарных труб. В случае если трубы канализации («истрень»), проходящие через сад, неисправны, хозяин сада обязан выкапывать пропитанную смрадом землю и постоянно очищать сад от зловония.

Вопросам канализации и водопровода русский закон уделяет много внимания. Закон касается как вопросов прокладки труб водопровода и канализации, так и способов их эксплуатации. Так, в § 16 указывается, что если источник, откуда проводят воду, на некоторое время пересохнет, а вскоре вновь возвратится в свое русло и вода опять потечет, то можно продолжать работы по прокладке водопровода на прежних основаниях.

Здесь устанавливаются и законодательные принципы пользования водой. § 35 говорит о том, что водой в городе должны быть обеспечены все и никто не имеет на нее монопольного права.

Предусмотрен вопрос и оплаты за проведенный водопровод. В § 36 сказано, что если один из совладельцев потратился на починку общего водопровода, то он имеет право потребовать, чтобы его сосед принял участие в издержках. Условия проведения водопровода через поле другого хозяина освещены в § 45, 46. В § 47, 51 оговариваются технические условия проведения водопровода.

Не меньше внимания уделено канализации. В § 23 и 24 сказано, что если будет нужно починить подземные гончарные трубы, которые идут от отхожего места («походницы»), то каждый должен исправить трубы, идущие от его отхожего места, и довести их до общей клоаки.

Жители города, согласно § 48, должны содержать в порядке свой дом. В течение 5 — 10-летнего срока владения они обязаны производить ремонт, который от них должно требовать городское управление. Вопросы эти оговариваются при купле и продаже дома.

Подробно и основательно оговариваются сроки давности владения домом и усадьбой, условия их купли и продажи в § 38—41.

Особый интерес вызывает § 55, где говорится о взысканиях за нарушение границ. Судье рекомендуется вести расследование путем опроса лиц, помнящих старые границы, или на основании сохранившихся записей, составленных до начала расследования. «Если границы были изменены различными строителями и по замыслу лиц, временно владеющих, тогда следует принять те границы, которые были установлены строителями, а не первоначальные».

В конце XVIII в. по указу Екатерины II была сделана попытка реконструировать живописные нерегулярные древнерусские города путем наложения на них геометрической сетки улиц. Комиссия И. И. Бецкого<sup>15</sup>, которой была поручена эта работа, прежде чем составить проект перепланировки, сняла с 450 древних городов Руси топографические планы<sup>16</sup>. Хотя, как правило, проектирование новой сетки улиц производилось без

<sup>15</sup> Иван Иванович Бецкой после восшествия на русский престол Екатерины II разрабатывал и осуществлял план генерального перевоспитания России по западноевропейскому образцу. С 70-х годов XVIII в. он занялся перепланировкой древнерусских городов.

<sup>16</sup> Полное собрание законов Российской империи. Книга чертежей и рисунков. Планы городов. М., 1837.

учета планировки старого города, однако оно велось на исторической подоснове — топографических планах. На проектах перепланировки древнерусских городов пунктиром был показан старый план города, а поверх него, широкой линией, — проектируемый. Эти совмещенные планы были утверждены правительством. В 1837 г. весь материал был опубликован в Полном собрании законов Российской империи. На основании этого материала, широко известного современным градостроителям, сложилось неверное представление о том, что на Руси не сохранилось ни одного древнего города, не претерпевшего серьезной реконструкции в XVIII и XIX вв. В XIX и XX вв. влияние западных градостроительных традиций в России так возросло, что интерес к градостроительству Древней Руси практически угас. Тем более, что лишь немногие ученые предполагали наличие в нем художественного замысла<sup>17</sup>.

Градостроительные ошибки нашего времени, допущенные крупными талантливыми зодчими при реконструкции русских исторически ценных городов, особенно Москвы, заставили автора искать причину этих ошибок. Поиски в этом направлении привели к открытию восточной градостроительной системы, построенной на иных принципах, чем западная<sup>18</sup>.

Стало очевидно, что некоторые неудачи возникли потому, что на восточную градостроительную систему, имевшую глубокие исторические традиции, накладывалась несовместимая с ней западноевропейская. В результате в реконструируемых древнерусских городах произошло столкновение двух градостроительных систем, двух градостроительных несовместимых принципов. Победа в этом столкновении западной градостроительной мысли произошла потому, что западноевропейская система оказалась очень хорошо изученной, восточная же — совсем неразработанной. Это одна из причин, почему зодчие и наших дней пошли по пути наименьшего сопротивления.

Анализ многовекового градостроительного искусства говорит о том, что наиболее плодотворные результаты получались тогда, когда последующие поколения в строительной деятельности, исходя из позиций творческой преемственности, понимая свою задачу как продолжение труда предшествующих мастеров, не отвергали всего созданного ранее. При таком подходе к городу как живому организму, созданному поколениями зодчих, он не утрачивал непреходящих ценностей, а напротив, в нем сохранялись градостроительные достоинства<sup>19</sup>.

Однако процесс сохранения традиций в сложном организме города в различные периоды его жизни требовал устойчивых градостроительных правил, которые передавались бы из поколения в поколение. Нужны были выработанные и узаконенные методы возведения городов, которые могли возникнуть только при наличии большого градостроительного опыта.

Даже скудные сведения Лаврентьевской и Ипатьевской летописей и ряда документов, касающиеся строительства городов в более позднее время, позволяют предположить наличие в Древней Руси такого градостроительного опыта. Лаврентьевская летопись говорит о закладке Владимиром Святославичем в 991 г. города Белгорода как о чем-то обычном: Владимир «заложил град Бельгород и наруби в нь от инех городов, и много людей сведе в онь, бе бо любя град съ»<sup>20</sup>. Эта же летопись рассказывает

<sup>17</sup> Л. М. Тевтерской. Древнерусское градостроительство до конца XVII века. Л.—М., 1953, стр. 20—25.

<sup>18</sup> Г. В. Алферова. Кормчая книга и закон градский.— «Художник», 1971, № 7, стр. 38.

<sup>19</sup> См. К. Ф. Князев. Русское градостроительное наследие, I, 1972, изд-во «Знание», стр. 6, 8.

<sup>20</sup> Летопись по Лаврентьевскому списку. СПб., 1897, стр. 119.

о строительстве в 1032 г. на Руси Ярославом Мудрым городков<sup>21</sup>, в которые он поселял пленных поляков. Картина заселения города Холма в 1259 г. также подтверждает, что он строился по задуманному плану. Летопись рассказывает, что князь Даниил «нача призывати прихожае Немцы и Русь, иноязычники и Ляхы; идяху день и во день, и уноты и мастере всяции бежаху ис Татар, седельници, и лучници, и тульници, и кузнеце железу и меди и серебру»<sup>22</sup>.

Приемы строительства городов значительно полнее раскрываются из документов XVI в., сохранившихся при закладке на новом месте городов Воронежа и Ельца (после разрушения их татарами в 1590 г.). В делах сохранилась челобитная мастера городского дела Ильи Катеринина, направленная царю Федору Ивановичу в 1592 г.: «Послан он с воеводою со князем Ондреем Звенигородским в 100-м году на Елец для городовые и острожные сметы, и он-де город и острог сметил и под город и под острог место занял. Да он же дейн посылан к Ывану к Мясному города делать, и он деи город и острог со князем Ондреем Звенигородским, да с Ываном и с Мясным город и острог зделали...».

Целый ряд дел посвящен заселению города казаками и их семьями, крестьянами с детьми и женами, которые в этом случае выходят из крепостной зависимости помещиков.

В челобитных, поданных царю воронежским воеводой Иваном Кобяковым и казачьим головой Борисом Хрущевым, содержатся сведения о планировке города и о ходе строительных работ в 1594 г., которые позволяют ясно представить весь комплекс оборонительных сооружений и внешний облик Воронежа в конце XVI в. Этот город также строил Илья Катеринин<sup>23</sup>.

Как же законодательство Древней Руси IX в. нашло свое отражение в городах, сохранивших древнюю, нерегулярную систему планировки?

Прежде всего необходимо выявить города или их районы, сохранившие древнюю планировочную структуру, к которой необходимо привязать пространственную видовую организацию города. «Ландшафтная» инвентаризация города была проведена только в Каргополе. Остальные города ждут своих исследователей.

Дальнейшее изучение нерегулярных городов и их частей сопряжено со значительными трудностями. Период существования на Руси нерегулярной системы планировки охватывает более двух тысячелетий. Если регулярную и нерегулярную систему легко можно отличить в русском городе, да, кроме того, она зафиксирована письменными источниками, то расчлнить по эпохам нерегулярную планировочную структуру значительно труднее. Есть еще и другая трудность. Дело в том, что, видимо, город замысливался его строителями в объемно-пространственных художественных закономерностях, план же при таком способе возведения городов становился производным, вторичным. Поэтому исследователь должен от анализа планов перейти к анализу пространственно-видовых систем города.

Художественные образы городов, их силуэты, вписанные в природу, при наличии различных градостроительных законодательств, которые в восточной градостроительной школе не сковывали творческий импульс строителей, видимо, были очень разнообразны. Не исключена возможность, что при широкой градостроительной деятельности славян в первом тысячелетии нашей эры, о которой говорят скандинавские саги, уже в дохристианский период имелись связи с Византией. Для византийского

<sup>21</sup> Там же,

<sup>22</sup> Летопись по Ипатьевскому списку. СПб., 1871, стр. 558.

<sup>23</sup> ЦГАДА, ф. 141. «Приказные дела старых лет», оп. 1, д. 1, 1592—1594 гг. А. З. Дело выборочно опубликовано Г. Н. Анпиловым («Новые документы о России конца XVI — начала XVII века». М., 1967).

искусства характерно глубокое проникновение в него языческих художественных принципов — в отличие от Западной Европы, где христианство смело античность. Русь, подобно Византии, многое рациональное взяла от язычества и сохранила как в жизни, так и в искусстве. Весьма возможно, что утверждение на Руси норм и правил христианства существенно не изменило градостроительного искусства, поскольку принципы его на Руси были известны задолго до официального принятия греко-византийского градостроительного искусства.

Изучая становление и развитие художественных и пространственно-видовых закономерностей Древней Руси, не следует забывать и того, что Россия пережила четыре крупных исторических периода, существенно отличавшихся друг от друга, которые не могли не отразиться на градостроительном искусстве, даже при соблюдении традиций и преемственности. Эти этапы следующие: дохристианская Русь, Киевская Русь, период феодальной раздробленности и период складывания централизованного Московского государства. Вот что говорит по этому поводу П. П. Смирнов: «Домосковская русская древность знала три основных типа поселков: 1) поселение своеземческое свободных людей на свободной земле; 2) поселение несвободной челяди на территории несвободной и 3) наконец, поселение свободного населения на несвободной владельческой земле. Кроме того, могли быть и смешанного вида поселения. Каждый поселок мог быть укреплен и превращен таким образом в город. С глубокой древности существовали своеземческие «земские», «волостные» и «вечевые» города, так же возникали города «холопьи», «владельческие» и «города слободы» или «новые владельческие города»<sup>24</sup>.

Естественно возникает вопрос: какую планировочную структуру имели все эти города, какие пространственные художественные образы и силуэты возникали в результате строительства городов различными социальными группировками.

Несомненно, что большая часть городов, как правило, закладывалась сразу в определенной градостроительной системе. Только немногие из них перерастали из деревни в город. Дальнейшая их реконструкция и развитие также осуществлялись с определенных узаконенных позиций. Видимо, с момента христианизации Руси это стало более действенно, так как контролировать начала церковь.

Я. Н. Шапов выявил, что «закон градский» имел распространение в X—XIII вв. в основном в церковной среде. С XIV в. он широко используется в светских кругах. Московское государство XVI—XVII вв. неоднократно его вновь переводит. Патриархи Иосиф и Никон в 1650—1653 гг. типографским путем издают наиболее древнюю «Кормчую книгу» Ростовской фамилии 1274 г. Целый ряд параграфов древнерусского градостроительного законодательства включен в Соборное уложение 1649 г.<sup>25</sup>

Новые градостроительные постановления, в которых, как и в западноевропейских постановлениях, отсутствует всякий интерес к эстетической стороне поселений, издавались Петром I и его преемниками<sup>26</sup>.

На данном этапе исследования изучать можно пока лишь нерегулярные русские города конца XV—XVII в.

При обследовании автором древнерусских городов выяснилось, что многие из них частично или полностью сохранили древнюю нерегулярную планировочную систему и своеобразный метод расстановки зданий на местности. Таковы Москва, Вязьма (рис. 1), Смоленск, Гороховец,

<sup>24</sup> П. П. Смирнов. Города Московского государства, т. I, вып. 1. Киев, 1917, стр. 1—2.

<sup>25</sup> Я. Н. Шапов. Распространение Кормчей книги на Руси.— Доклад на заседании сектора Истории АН СССР в 1972 г.

<sup>26</sup> А. Г. Введенская. К истории планировки русской деревни XVIII в. и первой половины XIX в.— «Труды Государственного исторического музея», вып. V, М., 1941.

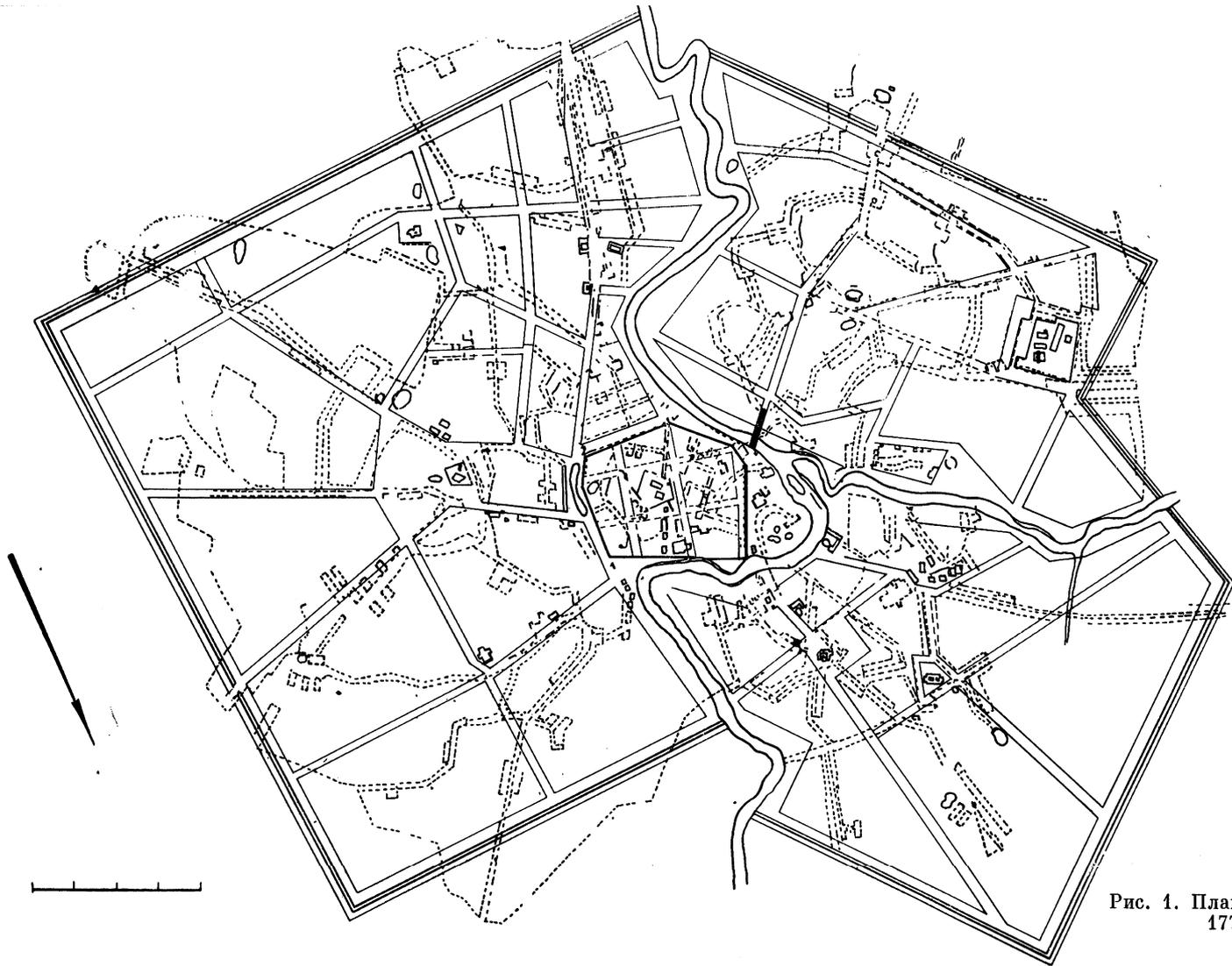


Рис. 1. План города Вязьмы  
1770 г.

Вязники (Ярополоч), Владимир, Суздаль, Торжок, Торопец и др. Многие города, при перепланировке XVIII и XIX вв. получившие регулярную сетку улиц, сохранили, однако, свои пространственно-видовые закономерности: ритм высотных ориентиров — церквей, колоколен, башен — и художественную взаимосвязь с окружающей средой. Таковы Каргополь, Великий Устюг, Галич, Солигалич и др.

Анализируя планы городов, опубликованные в Полном собрании законов Российской империи, можно убедиться, что многие города не приняли во внимание проекты XVIII в., поэтому в начале XIX в. составлялись новые проекты, которые также были включены в этот том законов.

Сличая проекты XVIII в. с проектами XIX в., убеждаешься, что первые были забракованы потому, что в них геометрическая сетка улиц накладывалась на план старого города без всякого учета его исторически сложившегося облика.

В проектах XIX в., что особенно хорошо видно на планах Смоленска, планировщики сохраняли в старом городе древнюю нерегулярную систему: они улучшали планировку старых кварталов, в ряде мест укрупняли кварталы, но сохраняли нерегулярную систему. Регулярная же была допущена только на пустырях в резервных частях города, как, например, на Блонье, у Королевского бастиона, на Покровской горе. Ясно, что нерегулярная планировочная система сознательно сохранялась.

Изучение русских городов в градостроительном разрезе показывает, что проекты перепланировки древнерусских городов, составленные комиссией Бецкого, далеко не всегда осуществлялись, а когда все же осуществлялись, то существенно не затрагивали основного в городе — его пространственно-видовой системы, его художественных закономерностей.

Кроме городов, надо включить в поле нашего зрения и ряд деревень Севера, также сохранивших древнюю планировочную и объемно-пространственную структуру, утраченную в деревнях средней полосы.

Выяснение того, в какой мере древние русские строители следовали указаниям градостроительного закона в «Кормчей книге», еще только начато. Но уже открылись многообещающие перспективы.

Современные села Архангельской области: Большой и Малый Халуи под Каргополем в Ошевенской слободе, Кутаванга на Онеге, Верхний Мудьюг на правом притоке Онеги Мудьюге, Конево на Онеге, Кимжа на Мезени и многие другие — сохранили до наших дней древнюю планировочную структуру. Эти деревни состоят из трех, четырех, пяти улиц, идущих параллельно друг другу, плавно лежащих на местности, как правило, близ реки. Дома на этих улицах обращены в одну сторону, обычно к реке. Каждый дом имеет свой особый разворот.

Из окон домов в этих деревнях видна живописная природа. Окна домов на одной стороне улицы не смотрят в окна домов, расположенных на другой стороне, что типично для деревень XIX в., а расположение и разворот домов великолепно увязаны с природой. Эти многорядные деревни являются своеобразными зародышами городов, в которых первоначально, видимо, была такая же жилая застройка. В III Новгородской писцовой книге XV в. после сообщения о взятии Москвой Ладоги и конфискации боярских и монастырских земель говорится о перепланировке поселений на этих территориях. При этом дается указание вести рядовую застройку, ставить второй ряд позади дворов первого ряда: «Да в Ладоге ж велено давати места на двory городским людем Ладожанам Семену Порожскому Мартынову сыну Анаткина, а давати ему места от реки от Ладоги от мельницы от Егорьевские, что за стеною, да на могильник что к Варяжской улице, да прямо к часовне, да к Пречистой. А ставити им двory первый ряд от Пречистые берегом по горе и к Семену святому и ко Воскресению и до Петра святого; а изставят тот ряд, и Семену велети им ставити в другой ряд, позади тех дворов до Варяжской улицы; а мера двору по-



Рис. 2. Город Кушва. Общий вид с реки.

перег 10 сажен, в длину 15 сажен»<sup>27</sup>. На гравюре XVIII в., с изображением города Кушвы (рис. 2) у подножья горы Благодатной на Урале, улицы выглядят так, как в древней Ладогe,—с фасадами домов, обращенными в одну сторону, к реке; окна же домов смотрят в прозоры между домами параллельных рядов.

Есть все основания думать, что русским градостроителям был известен закон апосии. Во всяком случае, планируя населенные места, они соблюдали § 4—6 градостроительного законодательства 49-й главы, 38-й грани «Кормчей книги», хранившейся в соборе каждого города. Некоторые города, расположенные на высоких горах, у подножья которых протекают реки, как, например, Гороховец, Вязники, Смоленск, Вязьма, Владимир, лучше других отражают влияние византийско-русского градостроительного законодательства.

В проектах комиссии Бецкого границы города четко обозначались ровом и валом. Древнерусские города имели ограждения военного назначения в виде каменных или деревянных стен. Посады же городов включали в свой состав, как неотъемлемую часть, уголки природы. Строительство городов великолепно увязывалось с местностью и ландшафтом, что и поныне видно во многих из них (рис. 3). Каждый дом в городе, как указывается в § 4 законодательства, являлся частью целого. Это хорошо иллюстрируют в Гороховце палаты купца Селина. Палаты Селина (или Сери-на), как и остальные постройки XVII в., связаны как с ландшафтом и постройками на горе (рис. 4), так и с рекой и сооружениями на противоположном берегу (рис. 5).

В Каргополе, Гороховце и Торопце в состав города сознательно включены и водные пространства. Это достигается благодаря сооружению в Каргополе на противоположном берегу Онеги Спасского мужского монастыря (рис. 6), в Гороховце на другом берегу Клязьмы — женского монастыря (рис. 7); в Торопце — постановкой на противоположном берегу озера Соломен высотных доминант.

<sup>27</sup> П. П. Смирнов. Города Московского государства в первой половине XVII века, т. 1, вып. I. Киев, 1917, стр. 14.



Рис. 3. Гороховец. Вид из города на реку Клязьму, справа видна набережная города.

Великолепные виды на город открываются с лестниц (рис. 8), поднимающихся на горы Гороховца, Вязников, Торопца и др. Несомненно, что эти видовые точки создавались сознательно, согласно § 6. Закон требовал, чтобы строящий в центре города (в пределах Ста Столпов, по образцу Константинополя) соблюдал расстояние в двенадцать стоп между дворами. Великолепен во многих городах и вид этих лестниц (рис. 9).

Видимо, очень стойкими византийскими традициями, перенесенными на русскую почву и зафиксированными в русских законах, следует объяснить и отсутствие в древних городах улиц с домами, идущими строго по красной линии. Об этом свидетельствует набережная в Гороховце, закрепленная каменными домами XVII в. богатого посадского населения. Дома на набережной не стоят в один ряд. Они то отступают в глубину участка, то выходят на красную линию улицы. Ни один дом не мешает другому, создавая впечатление большой ширины улицы. Ту же систему планировки и застройки улиц видим в верхнем городе Вязников — Ярополче, где улица закреплена деревянными домами, в Торжке, Торопце и ряде других городов. Дома на улицах, то отступая в глубь участка, то выступая вперед, создают живописные кулисы, уничтожая монотонность, характерную для улиц с домами, поставленными в один ряд.

В Каргополе и некоторых других городах удалось обнаружить градостроительный модуль: между домами строго соблюдалось узаконенное расстояние (рис. 10). В промежутки («прозоры») между домами и усадьбами с хорошо продуманным расположением зелени просматриваются с далеких и близких расстояний высотные ориентиры, великолепные храмы и колокольни, составлявшие славу и гордость горожан. Этот принцип, сложившийся в глубокой древности, — не закрывать соседу вида на культовые общественные сооружения как с улиц, так и из дворов, — был сохранен планировщиками XVIII и XIX вв., местными землемерами, воспитанными, видимо, на этих древних градостроительных принципах (рис. 11).

Во многих городах (Москве, Каргополе и др.) обнаруживается принцип разграничения архитектурных сооружений — их деление на доминанты



Рис. 4. Гороховец. Расположение в городе палат купца Селина. XVII в.

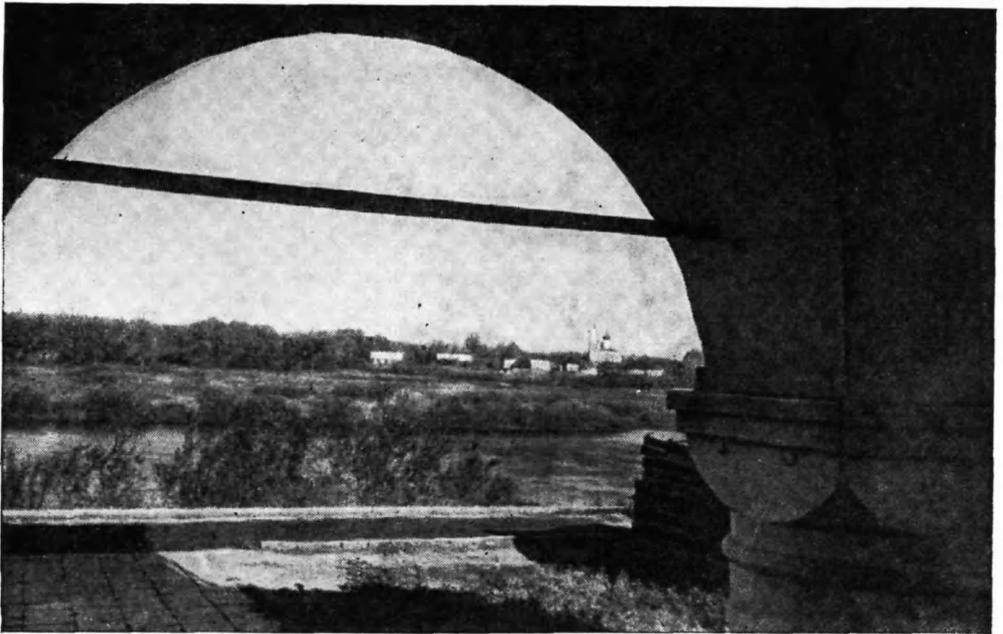


Рис. 5. Гороховец. Связь палат купца Селина с рекой Клязьмой и ее противоположным берегом.



**Рис. 6. Гороховец. Общий вид города, на реку Клязьму и женский монастырь на противоположном берегу.**



**Рис. 7. Каргополь. Общий вид на город, реку Онегу и Спасский мужской монастырь на противоположном берегу.**

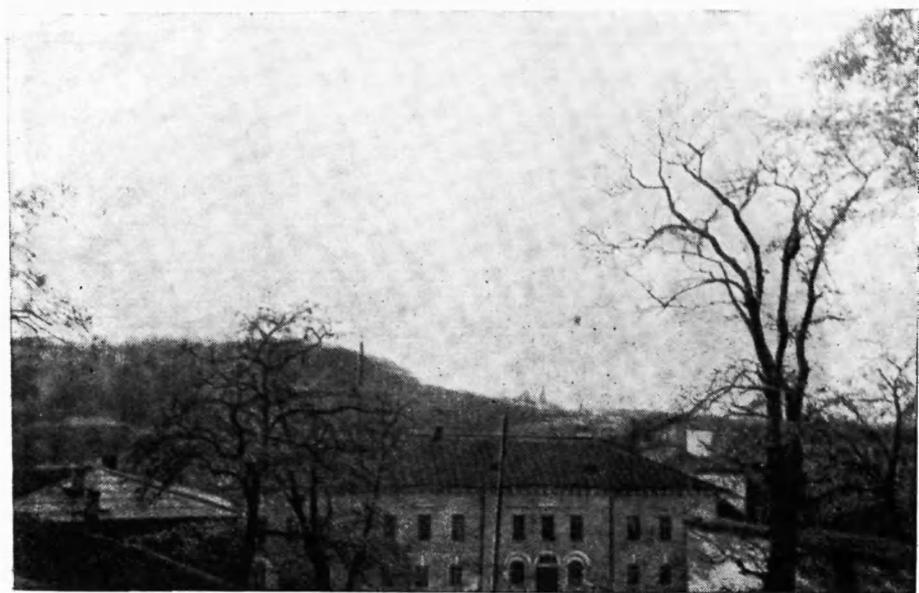


Рис. 8. Вязники. Вид с боярской лестницы Ярополичьей горы на город.



Рис. 9. Вязники. Лестница на Ярополичью гору в центре города.



Рис. 10. Гороховец. Прозоры среди жилой застройки на высотные ориентиры.



Рис. 11. Торжок. Вид из двора дома в «прозор» на колокольню города

города (культовые здания), создающие его силуэт, и среду, т. е. жилые и прочие общественные сооружения. Жилье, находящееся у подножия храмов, не должно мешать их восприятию. В Каргополе, например, нет жилых домов выше двух этажей. Такое тактическое соотношение высотности разных типов зданий нарушено в современном Гороховце, где воздвигнуты трехэтажные дома (правда, в этом городе многое объясняется тем, что он расположен на горе). Особенно эффектно взаимосвязь высотных ориентиров со средой выглядит в Замоскворечье (рис. 12).

Отличительной чертой восточного градостроительства является внимание к художественному образу города. Красота была неотъемлемой частью городского комфорта. В то же время восточные принципы градостроительства, регулируя основные направления в организации города, не сковывали творческой инициативы зодчих. Отсюда, видимо, такое необычайное разнообразие планов и силуэтов древнерусских городов и их искусная увязка с ландшафтом (рис. 13).

В древнерусских городах легко проследить влияние градостроительного законодательства, запрещавшего прирезать к своему дому часть улицы или площади. Обнаруженные в ряде городов дома, повторяющие в планах и фасадах все изгибы живописных улиц, отвечают требованиям этого параграфа закона. Такие дома сохранились в Москве (в начале Малой Лубянки), Вязьме (у церкви Петра и Павла), в Вязниках (на улице у подножья Ярополчей горы; у Боярской площадки) (рис. 14). Видимо, подобные дома удастся обнаружить и в других городах, в которых также закон запрещал прирезать землю от улицы для выпрямления фасада. Это законодательство действовало вплоть до XIX в.

В документах XVII в. в описании древних городов можно видеть, как были усвоены постановления IV Халкидонского собора, содержавшиеся как в составе раннего «Номоканона 14 титулов», так и в составе всех «Кормчих книг». Речь идет о выделении в городе специальных территорий для церквей. В описании Вязьмы 1626—1627 гг. перепись начинается с описания церквей во всем городе, монастыря и территорий, занимаемых ими<sup>28</sup>, затем следует описание «Большого острога», и наконец, посада.

В архитектуре Севера также сохранились бесспорные доказательства, что данное постановление действовало на Руси повсеместно. В «Платежнице» и «Сотной переписи» каргопольских земель XVI и XVII вв.<sup>29</sup> описываются погосты, которые, как правило, состояли из двух церквей и колокольни между ними. Погостам отводилось определенное количество земли, которая строго закреплялась за ними. Владение церкви ограждалось забором. На церковной территории жили причетники данного храма. Древние погосты дошли до наших дней, но только в Шильде, Поржском и еще нескольких местах сохранилось ограждение церковных земель. О том, что все погосты Севера имели ограду, свидетельствуют рисунки и фотографии XIX в. К погосту подходили деревни; число их было самое различное. В деревнях, приписанных к определенному посаду, ставились не церкви, а только часовни.

Очевидно, древнерусские города имели водопровод и канализацию. Во многих городах археологи обнаружили поливные глиняные трубы, которые они неизменно датируют XIX в. Верно ли это? Видимо, эти трубы нуждаются в более детальном изучении и тщательной проверке датировки. Около дома боярина Троекурова XVI—XVII вв. в Москве (в Охотном ряду) при строительстве дома Совета Министров экскаватор извлек с большой глубины деревянную трубу диаметром свыше полуметра. Работы на

<sup>28</sup> ЦГАДА, ф. 137. Вязьма, д. № 1. Писцовая книга Острога и Посада Вязьмы «Письма и меры» князя И. Ф. Волконского и подьячего Л. Трофимова. Лл. 1—39.

<sup>29</sup> ЦГАДА, ф. 137. Каргополь, № 1. Городская книга г. Каргополя и Турчасова. Платежная книга посадов Каргополя и Турчасова, список 1555—1556 гг. и Сотная перепись, список 1607 г. о переписи 1561—1562 гг.



Рис. 12. Москва. Вид на Замоскворечье из Кремля. Видна низкая пойма реки Москвы и городской пейзаж за нею.



Рис. 13. Казань. Общий вид города.



Рис. 14. Вязники. Дом сложной конфигурации. Подобный план дома возник в результате запрещения прирезать от улиц и площадей города к частным владениям.

древней территории города велись поспешно, механизмами, без контроля археологов, и только случайность позволила автору обнаружить древние «истрены» в глубоких слоях земли в одном из древнейших районов Москвы. Хорошо разработанная водопроводная система имела в Торжке, где огромные деревянные трубы вытаскивают экскаваторы при новом строительстве.

Таким образом, ясно, что в облике древнерусских городов, в их художественных закономерностях не было ничего случайного. Все было построено на расчете, знаниях, законах, опыте. Это подтверждается рядом документов, которые показывают, как каждое новое сооружение в городе композиционно увязывалось с уже существующим ансамблем. Один из таких документов относится к строительству Волоколамского монастыря, другой — к церкви Григория Неокесарийского (раньше — Григория Богослова) на Полянке, в Москве.

Зодчий Волоколамского монастыря Трофим Игнатьев, определяя высоту шатра одной из башен, указывает: «а буде покажется высоко и убавить аршин же, а буде низко — прибавить аршин ж.» — Это позволяет уяснить методы работы зодчего, который сознательно добивался гармонии форм при их восприятии в ансамбле, постоянно обращался к их сопоставлению, к проверке в натуре как наиболее действенному средству уяснения своих замыслов и расчетов. О том же свидетельствует и отношение зодчего к деталям сооружения: «Зделать по две закомарки на стене под шатер ..., а буде покажется часто, и зделать по одной, а буде ретко — и зделать по третьей»<sup>30</sup>.

Второй документ не менее ценен для понимания творческого метода русских зодчих. В расходных книгах Приказа Тайных дел царя Алексея Михайловича (в дворцовом архиве) сохранились записи о ходе работ каменной церкви Григория Неокесарийского. Руководил работами не каменных дел подмастерье Кузнечик, а полуголова Приказа Тайных дел Иван Рыкачев, который вел с 23 марта 1667 г. работы «по росписи Васильева, составленной в Приказе Бухвостова».

<sup>30</sup> В. И. Павличенков. Ансамбль Иосифо-Волоколамского монастыря. — «Архитектурное наследство», 1958, № 10, стр. 133.

Руководя работами, Рыкачев отступил от росписи, о чем написал докладную в Приказ. Он записал: «В Приказ Великого Государя Тайных дел за рукою, сделал он сверх подрядной своей записи у той церкви в прибавку вверх 4 сажени, длиннину  $\frac{1}{4}$  сажени, поперек  $\frac{1}{8}$  доля сажени, да в двух трапезах в вышину  $\frac{1}{2}$  сажени, под колокольнею святыя ворота, да паперть меж трапезою и колокольнею, и за то их прибавочное дело против росписи и сказки 200 рублей из приема Андрюшкина ж»<sup>31</sup>. Позднее Иван Рыкачев делает еще ряд существенных изменений — уменьшает высоту одних частей и увеличивает другие. Все это свидетельствует о творческой увязке нового здания в городе с уже имеющимися сооружениями. Из записи очевидно, что этот метод не вызывал ни у кого возражений. Видимо, он применялся повсюду.

В данной работе я старалась доказать наличие на Руси особой, принципиально отличной от западной градостроительной системы. Я назвала ее восточной, так как она существенно отличается от западноевропейской, уходящей своими корнями в теорию и практику Рима. Корни восточноевропейской системы находятся в античной Греции и Византии.

Таким образом, высокая и утонченная культура Византийской империи оказала влияние не только на литературу, искусство, иконопись, архитектуру и ярко выраженный религиозный ритуал западных и восточных славян, но также и на их градостроительное искусство. Это греко-византийское влияние имело место в разные исторические эпохи и шло на Русь разными историческими путями<sup>32</sup>.

#### КОРМЧАЯ КНИГА

##### Закон градский, глава 49, раздел (грань) 38, «О построении новых домов и об обновлении ветхих и о других предметах», л. 695 \*

1. Новое дело творит некто, когда или хочет нечто построить («создать») или разрушить и изменить прежний вид («образ»).

2. Рабу, хорошему строителю, он может нечто поручить. Да не уменьшает и не прибавляет места. Раб же другому строителю не может поручить.

3. Если здание («вещь»), о котором идет речь, принадлежит нескольким лицам и если только одному из них будет дано какое-либо позволение («позволено будет»), то считается, что позволение законно и относится ко всем владельцам. Если же один из владельцев без позволения что-либо перестроит, то не привлекаются за это к ответственности другие («не потязаемы

<sup>31</sup> М. Беллев. Исторические сведения о Московской Замоскворецкой сороке, Григорие-Неокеessarийской, при Полянке, церкви. М., 1894, стр. 20.

<sup>32</sup> Д. С. Лихачев. Движение русской литературы XI—XVII веков по пути к реалистическому изображению действительности. М., 1956; *его же*. Возникновение русской литературы. М.—Л., 1952; «Литературные связи древних славян», Л., 1968; М. Н. Тихомиров. Исторические связи России со славянскими странами и Византией. М., 1969; *его же*. Византийские очерки, М., 1961; *его же*. Средневековая Россия на международных путях. М., 1962; «Из истории межславянских культурных связей». М., 1963; В. Н. Лазарев. Византийская живопись. М., 1971; *его же*. Русская средневековая живопись. М., 1972; *его же*. Феофан Грек и его школа. М., 1961; *его же*. Фрески Старой Ладги. М., 1960; М. В. Аллатов. Всеобщая история искусства. т. I—III. М.—Л., 1948—1955; *его же*. Андрей Рублев и его эпоха. М., 1971; Г. А. Курбатов. Основные проблемы внутреннего развития византийского города в IV—VII вв. Л., 1971; «Всеобщая история искусств», т. I. М., 1956, стр. 351—361; т. 2, кн. 1. М., 1960, стр. 30.

\* Кормчая книга была 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. Перевод сделан с Иосифовской редакции 1650 г. Е. Н. Бируковой при участии автора и консультации М. В. Щепкиной. На русском языке перевод публикуется впервые.

бывают»), ибо не подобает пренебрегать тем, что сделано одним, в том не виноваты другие дела.

4. Повелеваем, чтобы обновляющий старый дом («ветхий двор») не изменял первоначального вида («древнего образа») и не отнимал света и не лишал вида («прозора») соседей, если только таковые работы им не совершены по соглашению, или если после прошения не последовало позволения изменить первоначальный вид: совершающий таковую работу да строит беспрепятственно («невозбранно») то, что хочет, если даже и вред («пакость») причиняет соседям, поскольку это совершается по соглашению или ему было дозволено после прошения. Когда же два двора стоят один против другого, то подобает между ними быть двенадцати стопам, и соблюдать это расстояние и у основания здания, и на любой его высоте. Сохраняя это расстояние, всякому позволительно воздвигать свой дом на любую («бесчисленную») высоту и оконца в нем проделывать, из коих хочет смотреть вновь создающий. (То же соблюдать), и обновляя ветхий двор или разрушенный пожаром («огнем»).

5. В этом богатом городе, т. е. в Царьграде, соблюдай расстояние в двенадцать стоп, не лишая вида соседа, чтобы он мог прямо смотреть на море, находясь на своем дворе или сидя на нем, и не приходилось бы ему поворачиваться в сторону, дабы видеть море. Если же между двумя дворами расстояние будет превышать двенадцать стоп, то подобает не возбранять желающему строить и загораживать соседа вид на море.

6. Если некто от поварни или от пекарни, или с лестницы, т. е. с улицы, или с высоко лежащих улиц, где проходят люди, имеет вид на море, то строящий в пределах Ста Столпов может непредвиденно загородить таковой вид, если только не будет соблюдено расстояние в двенадцать стоп между двумя дворами.

Если же имеется соглашение, позволяющее некоему построить дом, то да придерживается он соглашения, хотя бы и причинял вред соседям, лишая их вида на море, независимо от того, сам ли ныне владеющий домом так уговорился или же продавший ему дом, ибо не подобает лиц, вступивших в соглашение, притеснять тяжелыми условиями.

7. Один из совладельцев («обшников») не может другого против его воли принуждать совершать работы в общих домах («налагати работы»).

8. Среди деревьев или в садах постановление о видах (на море) не соблюдается.

9. И в тесном, и на просторном месте измерь свой дом, и если он будет более двенадцати стоп в длину на тесном или на просторном месте, да не отнимешь от свободного пространства и не приложишь к своему дому, перегораживая проезжую дорогу («людской путь»), хотя бы закон позволял твоему дому быть в длину более двенадцати стоп. Но, чтобы не был затеснен воздух, соблюдай между дворами двенадцать стоп. Если же площадь или улица окажутся большего размера, ничего от них не отнимай, но сохраняй городскую площадь в целости. Если же между ветхими дворами чистый воздух затеснен, поскольку расстояние между ними менее двенадцати стоп, то ни одному из владельцев не подобает, изменяя прежний вид, надстраивать («возвышать») свой двор или же проделывать большие окна («прозоры»).

10. Если же между дворами будет не менее десяти стоп, тогда строящему не следует делать больших оконных проемов («прозоров»), из коих можно было бы смотреть, в случае если их не было прежде. Отворяемые же оконца подобает ему делать на высоте шести стоп над полом («помостом»), и никому не дозволяется делать в своем доме дополнительный («должный») пол, посему он может для освещения сделать входную дверь и смотреть из нее.

11. Общей стены один из владельцев не может разрушить или обновлять без согласия совладельца, ибо он не единственный хозяин.

12. На родовом («отчем») месте не возбраняется надстраивать дом («двор»).

13. Если некто, обновляя рухнувший двор, захочет надстроить и отнять свет у соседских окон или что иное сотворить во вред соседу, то его принудят сохранить в прежнем виде и внешний облик, и распорядок старого двора.

14. Если же некто надстраивает дом, то он имеет право возводить его на любую высоту («без меры»), лишь бы части здания, находящиеся под ним, выдержали эту тяжесть.

15. Нехорошо, если некто возбраняет соседу своему отворять ворота на проезжую дорогу, когда дождевая вода стекает с дома, ибо дождь не приносит вреда улице, т. е. проезжей дороге.

16. Если источник, из коего некто проводит воду, на некоторое время пересохнет, но вскоре вновь возвратится в свое русло и вода вновь начнет течь, да продолжает он работы и да устроит себе водопровод («водное течение») в таком же виде, в каком он был ранее.

17. Ни печи, ни поварни никто не может ставить так, чтобы топка проходила через общую стену, ибо огонь причиняет вред общей стене.

18. Если кто сделает оконце, выходящий из коего дым причиняет вред живущим выше него, то могут терпящие вред возбранить ему по законам, дабы не выпускал он дыма. Только в самом необходимом случае можно дозволить ему выпускать дым. Недопустимо также, если проживающие на верхних покровах льют воду или сыпят нечистоты и причиняют вред живущим на нижних, и возбраняется им это делать. Как он поступает у себя дома, так да поступает и с другим и не чинит ему вреда. Иначе он подлежит суду за смрадные нечистоты.

19. Если твоя стена наклонится на мой дом, хотя бы и на полстены, то я могу тебя принудить поправить ее.

20. Если дерево соседа моего, стоящее посреди его двора («дома»), широко раскинет корни и причинит вред основанию дома моего, то да будет принужден сосед мой повелением князя срубить его.

21. Если некто в чужой стене по своей надобности проделает оконце, то будет принужден на свои средства по прежнему образу восстановить стену.

22. Никто не может сыпать нечистот близ чужой стены, если только этого не требуют совершаемые им (строительные) работы.

23. Если будет некая надобность починить («изменить») подземные глиняные трубы, которые идут от отхожего места («походницы»), то каждый да исправляет трубы, [идущие] от своего отхожего места, доколе не достигнет отхожего места другого соседа.

24. Подземные истрены, т. е. глиняные трубы, так подобает очищать и исправлять, чтобы каждый начиная от своего места (и работал), доколе не достигнет места других хозяев, т. е. вышеупомянутых отхожих мест и проходящих внизу труб, сходящихся в общую клоаку. Если же также подземные (канализационные) трубы проходят через сады, то хозяину сада надлежит выкапывать пропитанную тем смрадом землю и постоянно очищать сад от смрада. Подобным же образом владелец такого сада должен содержать его в порядке, дабы сад не распространял зловония.

25. Не допускается такого рода порядок: не подобает мне в доме моем в поварне разводить огонь или зажигать огонь и сидеть или мыться; если же об этом было соглашение, то оно не имеет законной силы.

26. Соглашения, которые будут вопреки законам или добрым обычаям, не должны иметь никакой силы, как отступающие от существующего закона.

27. Если некто, продавая дом, поставит покупателя в известность, что дом требует починки, то он имеет право продать дом, нуждающийся в починке. Посему, если он сам не починил его, то может работу по починке

наложить на покупателя еще до передачи дома, (и тот) производит починку еще не принадлежащего ему дома. Если же продающий особенно оговорит, что такой-то (покупатель) должен чинить дом, то ему не будет предъявлено никакого упрека.

28. Никому не подобает дым от поварни или от банной печи пускать на соседа, выливать нечистоты или воду, ибо таков установленный порядок.

29. Если некто обязался тебе нечто построить и пройдет долгое время и он ничего не построит, а я нечто построю, то ввиду истечения срока договор с тобой теряет силу.

30. Лестницу я могу приставить к общей стене, ибо от нее не бывает никакого вреда, поскольку ее легко убрать.

31. Если мы с тобою составили договор о том, что ты обязуешься не надстраивать своего дома, отнимая у моего дома свет, который входит в оконца, находящиеся в моей стене, я же ради некоей своей надобности на десять или на двадцать лет заколотил свои оконца или заложил, т. е. загородил, и они оставались заколоченными все оговоренное время, то я теряю свои права в случае, если ты надстроишь свой дом и он простоят в надстроеном виде десять или двадцать лет; ибо я не воспротивился этому, скамест мои оконца оставались загороженными, и твоя надстройка получает законную силу, я же теряю свои права. Если же за время, пока у меня заложены были оконца, ты не сделал ничего нового, т. е. не надстроил свой дом, то договор остается в силе, и если по истечении десяти или двадцати лет я отколочу оконца, ты же захочешь надстроить дом, то я могу тебе воспрепятствовать ввиду сохранившегося за мной права.

32. Если мне будет дозволена некая починка (дома) и можно будет проложить мои скрепы сводов («преклады») через принадлежащее тебе помещение и таким образом, пробив твою стену, я проложу мои скрепы, потом же уберу их, и в течение десяти лет не будут ставить моих скреп в продельанных мною скважинах, и если скважины останутся по-прежнему открытыми, как были в то время, когда я вынул из них мои скрепы, то за мной останется право проложить скрепы. Если же я уберу скрепы, а ты заложил и заделаешь скважины и после сего пройдет десять или двадцать лет, то право остается на твоей стороне, ибо за столь долгое время ты уже властен сохранять заделанными скважины. Если же ты не сделал ничего нового, но оставил все в том виде, в каком было прежде, то я всегда вправе совершать работы. И когда я пожелаю, будь то через десять или через двадцать лет, снова проложить скрепы в твоей стене, в тех же скважинах, ты никак не можешь мне воспротивиться, ибо не утвердил за собою право, (своевременно) заложив (скважины).

33. Работа по проведению дороги к могилам никогда не должна прерываться, ибо нельзя лишать людей этой дороги.

34. Если некто без повеления царского, посланного градскому правителю («епарху»), большие площади или некую часть их огородит, присоединив к своим домам, или преградит выходы («притворы»), захватив землю на свою потребу, то без всяких оговорок да передаст их, как прежде, в городское управление.

35. Если один из совладельцев потратится на общий водопровод, произведя один починку, он имеет право потребовать, чтобы его сосед принял участие в издержках, произведенных им одним на общий водопровод, возместив ему часть затрат.

36. Если некто не дозволит тебе почерпать потребную тебе воду, находящуюся в его владении, то да будет он принужден против воли дозволить тебе провести воду, в случае если у тебя нет иной возможности почерпать воды, сколько тебе необходимо.

37. Никому не подобает проделывать, т. е. пристраивать, подземные трубы к общему водопроводу по всей его границе («стенке») и по ним проводить воду.

38. Всякий договор и все права теряют силу в случае, если они не были своевременно предъявлены здесь постоянно живущими людьми в течение десяти лет; если же люди находились в отсутствии, то они теряют силу спустя двадцать лет.

39. Если же некто с полным доверием купит пустую («голую») землю, а потом узнает, что она принадлежала другому, то за ним сохранится только тот участок земли, на котором он нечто построит, подлинный же хозяин земли не должен чинить ему вреда.

40. Если же некто по неведению, с полным доверием купит чужое поле, засеет его или нечто построит на нем, то подобает судье не выносить приговор без расследования, но да разузнает, что это за лица и в чем состоит их вина. Относительно лиц так следует рассудить: если подлинный хозяин поля богат и намеревался там нечто делать и строить или же пахать и засеивать поле, то присудить ему внести деньги, уплаченные за поле, а затем взять поле; насколько было улучшено поле, в той мере должно быть возмещение затрат; все это в случае, если хозяин поля богат и намеревался совершать там какие-либо работы. Приобретшему же с полным доверием поле надлежит, не причиняя вреда полю, убрать все, что он там построил, если только подлинный хозяин поля не согласен уплатить временному хозяину деньги, какие тот выручил бы, продав постройки («вещи») по разрушении таковых. Относительно же вины так подобает рассудить: в случае, если временный хозяин купил землю для продажи, признается за ним вина, даже если он и беден, надлежит возвратить ему лишь стоимость земли, находящейся под постройками, но за произведенные им улучшения не получит он возмещения.

41. Если некто что-либо, злонамеренно им себе присвоенное, продаст или подарит, или иным образом отдаст, выдавая себя за хозяина этого имущества («вещи»), и знающий о том до истечения десяти лет, если эти люди постоянно живут на этом месте и до истечения двадцати лет, если они пребывают в отъезде, не засвидетельствует по закону купившему или получившему в дар, или иным образом приобретшему это имущество, то получивший это имущество будет бесспорно им обладать спустя десять лет, если эти люди жили в этом месте, и спустя двадцать лет, если они пребывали в отъезде. Если же не ведает подлинный хозяин проданного имущества, что произошла продажа принадлежащего ему имущества, то он отнюдь не лишается прав на таковое, если только до истечения тридцати лет временный владелец имущества не сможет доказать, что он с полным доверием некогда приобрел это имущество у злонамеренно им завладевшего. О десятилетнем сроке давности находим нужным постановить следующее: если некто в течение упомянутых десяти лет установленного срока несколько лет пребывал дома, а на несколько лет куда-либо далеко уезжал, то надлежит прибавить к этим десяти годам то число лет, во время коих он за эти десять лет пребывал в отлучке.

42. Движимое имущество, если им пользуются в течение трех лет и не предъявляют на то возражения, переходит в собственность.

43. Тот, кто по соглашению с тобою на твоём поле поит и пасет овец, получает право также построить на нем и шалаш.

44. Если некто вознамеривается нечто построить близ чужого гумна и от этого будет вред его хозяину, то последний может ему это возбранить.

45. Если некто проводит воду через чужое поле, а хозяин поля обрабатывает то поле, то установи законный срок, выражающийся в трех годах. Если же по истечении этого срока хозяин поля возбранит ему проводить воду, то хозяин водопровода не может требовать возмещения ему издержек, сопряженных с проведением воды, но хозяин поля становится хозяином того водопровода до тех пор, покамест водопровод стоит в целости.

Когда же он разрушится, то прежний хозяин водопровода может взять трубы («вещи»).

46. Если первый строитель усадьбы или двора не мог возбранить проведение воды, то и купивший и ныне владеющий не может возбранить, ибо он купил (владение), отягченное таким условием.

47. При проведении воды с низменных частей полей на высокие надлежит делать насыпи («молочальная работа»), тогда вода, имеющая тяжесть, получит силу (возможность) подняться на высокое место.

48. Если в течение пяти лет не требовалась починка моей усадьбы и я продам ее другому, то зачитываются эти пять лет купившему. Если же не потребуются починка и в течение следующих пяти лет, то она отпадает; но по истечении этого законного срока починка становится обязательной. Если же усадьба разрушится из-за того, что в течение узаконенного срока не требовали починку, то не будем допытываться, один или несколько человек не потребовали этого.

40. Если некто копает землю, да не переступает границ проезжей дороги или чужого поля.

50. Если некто копает землю, желая построить стену ограды, да отступит от чужой границы на одну стопу. Если же строит дом, за отступит на шесть стоп. Если же копает ров или яму, то да отступит на расстояние, равное ее глубине. Если же копает колодец, да отступит на сажень в случае, если по соседству нет ранее выкопанного колодца, которому новый колодец может повредить. Маслину же и смоковницу следует сажать на расстоянии девяти стоп от чужой границы, другие же деревья — на расстоянии пяти стоп.

51. Если я имею водопровод близ твоей усадьбы и придется делать насыпь, дабы очистилась вода, и нужно будет мне и моим умельцам («хитрецам») свободно к ней подходить для починки водопровода, то ты должен оставить место и с правой, и с левой стороны (насыпи), чтобы мне подходить к струе и сваливать там землю, камни и грязь, выгребаемые из водопровода, а также смолу и песок, требующийся для починки водопровода.

52. Если я продаю часть поля и оставляю за собой право провести через нее воду и пройдет узаконенное время, а я не проложу водопровода, то остаются в силе условия и мои права. Если же я проложу водопровод, но не буду им пользоваться, то теряют силу условия и права.

53. Если составят такие условия проведения водопровода, что он должен быть закончен только за время жатвы или за один месяц, или более чем за год, или более чем за один месяц, то удваивается срок окончания работы («время требования»); так же обстоит дело и при проведении дороги. Если же пройдет более дня или более часа, или один час, или один день, или одна ночь сверх окончательного срока, то соглашение почитается нарушенным, ибо работа не выполнена целиком.

54. Когда речь идет о границах и о проведении границ, то судебным путем можно долгое время оспаривать эти границы, и только по истечении тридцати лет участок закрепляется за владельцем.

55. Относительно взысканий, связанных с нарушением границ, подобает судье вести расследование, или допрашивая помнящих нечто лиц, или на основании записей людей, составленных до начала этого дела, если только не окажется, что границы были изменены различными строителями и по замыслу лиц, временно владеющих, тогда следует принять те границы, которые установлены были строителями, а не первоначальные.

56. Когда проезжая дорога будет повреждена или приключившимся землетрясением, или разливом реки, то живущий вблизи хозяин будет принужден дать людям проезд через свои владения.

57. Если река протекает между двумя участками, т. е. между твоим и моим, и мало-помалу и неизвестно когда нанесет землю на мой участок, так что нельзя будет установить, сколько земли и в какое время нашего владе-

ния было нанесено, то нанесенная земля принадлежит мне. Если же явно, что разлившаяся река отмыла некую часть твоего участка и нанесла на мой участок, то нанесенная земля принадлежит тебе, ибо это можно удостоверить.

58. Если я провожу воду и она течет только до некоего места, но не проходит по всему водопроводу из-за того, что водопровод разрушился по середине, то в тех местах, где водопровод работает, считается работа выполненной.

59. Всякое имущество, оставленное на хранение и приносящее доход честному дому, то есть Церкви, будь то движимое («личное») имущество или недвижимое, как-то: некоторые земли, участки или дома, остается за владельцем только сорок лет, в течение которых подобает такому честному дому хранить оставленное ему на известный срок.

*Перевод Е. Н. Бирковой*