

А.О. Рыбалов

О ПРАВЕ НА НЕДВИЖИМОСТЬ В РОССИИ XIV–XVII ВЕКОВ



СТАТУТ
МОСКВА 2026

УДК 347.214.2
ББК 67.404.12
Р93

Автор:

Андрей Олегович Рыбалов — выпускник Санкт-Петербургского государственного университета, кандидат юридических наук. Преподаватель, доцент кафедры гражданского права Санкт-Петербургского государственного университета. Занимается проблемами права собственности и вещного права

Рыбалов, Андрей Олегович.

Р93 О праве на недвижимость в России XIV–XVII веков /
А. О. Рыбалов. — Москва : Статут, 2026. — 196 с.

ISBN 978-5-8354-2214-2 (в пер.)

В книге дан краткий юридический экскурс в историю оборота недвижимого имущества в России XIV–XVII веков. Регулирование этого оборота в русском праве прошло долгий путь от простой письменной формы сделок с отголосками архаичных ритуалов до нотариального удостоверения сделок с последующей записью в государственных реестрах. Регулирование это, конечно, было далеко от совершенства, но еще дальше оно от встречающихся в литературе о русском праве той эпохи представлений о «малоразвитом юридическом быте, в котором гражданам недоступны отвлеченные понятия». Одна из целей книги — развеять этот образ «дремотной допетровской России» и показать, что наше право XIV–XVII веков было вполне адекватно нуждам своего времени.

Книга рассчитана прежде всего на юристов, занимающихся современным правом, но интересующихся историей русского частного права и особенно — институтом права собственности.

УДК 347.214.2
ББК 67.404.12

ISBN 978-5-8354-2214-2

© Рыбалов А. О., 2026
© Редподготовка, оформление. Издательство «Статут», 2026

ПРЕДИСЛОВИЕ

Эта книга — для юристов. Речь в ней пойдет о бытовании в нашем праве XIV–XVII вв. правовых понятий и институтов, содержание и история которых вряд ли могут заинтересовать простого любителя отечественной старины или профессионального историка.

Конечно, мне хорошо известно, что нельзя современным правовым лекалом (да и не только правовым) мерить явления других эпох. Но, честно говоря, именно это я и попытался сделать. Профессиональные историки права найдут этот подход легковесным, но у меня на этот случай есть отговорка: книга рассчитана на тех юристов, кто занимается современной юриспруденцией. Это своего рода попытка предложить им первое знакомство с нашим правом недвижимости XIV–XVII вв., показав право той эпохи с понятной, знакомой им стороны, описать старинные правовые институты привычным нам юридическим языком. Сложно было бы сделать это исходя из принципиальной несопоставимости тогдашних и нынешних правовых явлений, тем более что, по моему убеждению, ее и нет. Лучше попробовать наложить на наш правовой ландшафт XIV–XVII вв. систему координат универсальных частноправовых институтов — права собственности, субъективного права, вещных и обязательственных прав, распорядительных сделок, регистрации недвижимости и т.д. Если кто-то полагает, что в нашем праве просто не было соответствующих явлений, то в книге его может заинтересовать попытка продемонстрировать обратное.

Россия, конечно, никогда не была законодателем правовых мод. Но именно это, как мне кажется, делает рассмотрение указанных институтов в русской правовой среде более интересным. Отсутствие в нашем праве XIV–XVII вв. академической учености, основанной на римском праве, дает нам хорошую возможность убедиться в объективности законов развития частного права, в котором одни и те же инструменты независимо возникают в разных правопорядках при схожих условиях.

Это относится и к понятию права собственности, и к понятию субъективного права вообще. Становление этих категорий в западной правовой науке происходит именно в рассматриваемую эпоху, что делает особенно любопытным изучение господствовавших у нас воззрений на соответствующие явления, тем более с учетом популярного в современной юридической литературе тезиса, что в России того времени не было самого представления о праве собственности. Я убежден в том, что понятие права собственности у нас существовало, пусть и с поправкой на эпоху. Более того, на мой взгляд, можно говорить и о представлениях — пусть рудиментарных, но где тогда было иначе? — о субъективном праве. Конечно, ни то, ни другое понятие не отражалось в отточенной терминологической системе, что затрудняет их обнаружение, но все же не название формирует явление.

Примерно к тому же времени относят и разработку современного разделения субъективных прав на вещные и обязательственные права, построение системы вещных прав. Можем ли мы заметить намеки на разделение вещных и обязательственных прав в нашем праве XIV–XVII вв.? Можно ли говорить о существовании в нем представлений об ограниченных вещных правах как о правах на чужую вещь? Похоже, даже на эти вопросы можно осторожно дать положительный ответ.

Наше право XIV–XVII вв. вовсе не было изолировано от общих течений правовой мысли. Ведь не случайно Федор Карпов, автор середины XVI в., цитирует Аристотеля, говоря о необходимости устройства правового государства, чтобы дело народное (т.е. *res publica*) не погибло¹. Однако стереотип об архаичности, «герметичности» и примитивности русского права до петровских преобразований на удивление живуч. Еще в 1846 г. К.Д. Кавелин написал: «В древней России не было юридического быта [и это сказано о временах Федора Иоанновича, т.е. о самом конце XVI в. — *Прим. авт.*]... В начале XVIII века мы только что начинали жить умственно и нравственно»². Похоже, и сегодня многие авторы не сдают эту позицию. Будучи, как и положено петербуржцу, естественным поклонником Петра, я все же склонен со-

¹ См.: Сочинения Федора Ивановича Карпова // Библиотека литературы Древней Руси. Т. 9 (конец XV — первая половина XVI века). СПб.: Наука, 1997.

² Кавелин К.Д. Взгляд на юридический быт древней России // Собрание сочинений К.Д. Кавелина. Т. 1. Монографии по русской истории. СПб., 1897. С. 54, 60. Самый зачаток «юридических отношений» К.Д. Кавелин относит на конец XVII в. (Там же. С. 56).

гласиться с его современником и соратником Яковом Долгоруковым, который, если верить известному историческому анекдоту, в 1717 г. заявил Петру: в деле правосудия «отец твой больше тебя сделал». В самом деле, ведь даже первый русский корабельный устав — «Артикульные статьи» — был составлен при Алексее Михайловиче, в 1669 г.¹ Поэтому одна из целей книги — развеять этот образ «дремотной допетровской России» и показать, что наше право XIV–XVII вв. было вполне адекватно нуждам своего времени.

Надеюсь, что, несмотря на краткость этого очерка, мне удалось если не разрушить, то хотя бы пошатнуть и некоторые «частные» предрассудки, связанные с нашим правом. Например, тот, что в русском праве той эпохи не было обязательственных сделок купли-продажи. Напротив, уже тогда купля-продажа представляла собой хорошо знакомый нам институт, подразумевающий возможность заключения двусторонне обязывающего договора купли-продажи, влекущего возникновение обязательств, передачу права собственности во исполнение этого договора, «нотариальное» удостоверение сделки, запись сделки в книги ведомства, ведавшего учетом недвижимости.

При этом я ни в коем случае не видел своей целью дать хоть сколько-нибудь полное описание правового регулирования оборота недвижимости в России XIV–XVII вв. Перед вами лишь очерк. В частности, из сделок с недвижимостью основное внимание уделено лишь заключению и исполнению договоров купли-продажи, но не договорам мены, дарения и т.д. Дело в том, что продажа представляется мне наиболее «концентрированным» примером, на котором удобнее рассмотреть интересовавшие меня вопросы. В то же время нельзя сказать, что работа посвящена самому институту купли-продажи.

К сожалению, остался практически без ответа очень интересный вопрос о системе регистрации недвижимости, хотя я и постарался его рассмотреть. Речь именно о функционировании регистрационной системы, а не об отдельных процедурах записи сделок или учета объектов недвижимости. Пока сложно судить, каким образом достигалась, например, оперативная доступность сведений о текущем правообладателе земельного участка или об объектах недвижимости, принадлежащих

¹ Это был перевод голландского флотского устава 1662 г. См.: *Белов Н.* Существовал ли печатный корабельный устав 1673 г.? // *Российская история.* 2026. № 1.

конкретному лицу. Восстановление картины функционирования регистрационной системы в России XIV–XVII вв. — амбициозная задача, и я надеюсь, что она будет рано или поздно решена, а эта книга станет для кого-нибудь побудительным мотивом такого исследования.

Думаю, справедливыми будут адресованные мне упреки как в чрезмерном увлечении цитатами старинных частных актов, так и в неточном их воспроизведении. Полностью отдавая себе в этом отчет, отмечу, что это осмысленный шаг. С одной стороны, мне хотелось дать читателю возможность услышать этот самобытный, почти былинный язык тогдашнего нашего права — прислушайтесь, например, к зачину протокола судебного заседания: «...став на земле на Чудовской, суд сей судил князь Василий Иванович...». С другой стороны, строгое цитирование довольно сложных для восприятия современного читателя текстов мешало бы главной цели книги — сделать наше право XIV–XVII вв. более близким, «узнаваемым» юристом нашего времени. Поэтому текст актов адаптирован.

В книге, конечно, нельзя было целиком отказаться от «общеисторических» пассажей. В конце концов, исторические экскурсы являются правилом хорошего тона даже в работах о современном вещном праве, ведь понять его, как известно, невозможно без глубокой исторической ретроспективы и, особенно, без обращения к эпохе феодализма¹. Поэтому я должен просить прощения у историков. Если кому-то из них вдруг придет в голову читать эту книгу, он наверняка найдет в соответствующей части массу исторических ошибок или неточностей. Однако это был осознанный риск — и я надеюсь, что исторические неточности не смогли решительно повлиять на собственно правовые соображения.

Итак...

¹ Cases, Materials and Text on Property Law / ed. by Sjef van Erp, Bram Akkermans. Oxford and Portland, Oregon: Hart Publishing, 2012. P. 53.

РАЗДЕЛ I

БЫЛА ЛИ СОБСТВЕННОСТЬ В РОССИИ XIV–XVII ВЕКОВ?

Когда заходит речь о праве собственности на недвижимость в России XIV–XVII вв., первым делом перед нами встают два главных вопроса: а можно ли вообще говорить о недвижимости в тогдашнем русском праве и было ли тогда представление о праве собственности? На оба этих вопроса можно встретить уверенные отрицательные ответы.

По первому вопросу в нашей литературе нетрудно наткнуться на популярный тезис, что понятие «недвижимость» появилось у нас только благодаря Указу Петра I о единонаследии (1714 г.)¹, которым в категорию недвижимых вещей были объединены «родовые, выслуженные и купленные вотчины и поместья, также и дворы, и лавки».

Между тем термин «недвижимое имение» появляется в нашем праве — именно в праве, а не в бытовом языке — намного раньше. Упоминание недвижимого имущества встречается в русском переводе Закона Градского (т.е. гражданского)², в котором глава «О долге и залоге» устанавливает возможность удовлетворения требований заимодавца за счет недвижимого имущества должника. Там так и сказано — «недвижимое имение» («недвижимое имение взять в злато место», т.е. вместо денег). Составитель сборника тут же поясняет читателям XIV в.: недвижимое имение — это «села или винограды и дома»³. Там же встречается и термин «движимое имение».

Закон Градский — это славянское название Прохирона, византийской кодификации, созданной по приказу императора Василия I

¹ См., например: *Андреев Ю.Н.* Собственность и право собственности: цивилистические аспекты. М.: Норма; Инфра-М, 2013; *Некрестянов Д.С.* Понятие недвижимости // Арбитражные споры. 2006. № 1; *Абрамова М.В.* К вопросу о понятии недвижимого имущества // Юрист. 2002. № 4.

² См.: *Цибранска-Костова М.* Прохирон // Закон градски (Юридического наследство на православного славянство). София, 2021. С. 34, 36.

³ См.: Мерило Праведное по рукописи XIV века. М.: Изд-во АН СССР, 1961.

в 879 г. и действовавшей в империи вплоть до ее падения. В XIII в. Прохирон был переведен на русский язык.

Русский перевод Прохирона применялся по прямому назначению. Начиная со времени Ивана Калиты, в первой половине XIV в.¹, отмечается заметное усиление влияния византийского права в Северо-Восточной Руси, причем, по всей видимости, не без усилий великого князя, ведь не случайно Калиту уподобляли ни много ни мало самому Юстиниану². В результате по крайней мере уже с начала XIV в. Прохирон широко использовался на Руси как пособие для суда (не только церковного, но и светского), для чего, в частности, он включается в состав русского юридического и поучительного сборника «Мерило праведное» под именем Закона Градского: «В составе Мерила праведного Прохирон в полном составе распространяется в XIV–XVI вв. в Северо-Восточной Руси, на территории Русского централизованного государства, представляя собой, скорее всего, пособие для решения тех имущественных, наследственных дел, для которых Пространная Правда и обычное местное право до Судебников конца XV–XVI вв. не содержали достаточно материала»³.

Таким образом, понятие недвижимости («села или винограды и дома») в русском праве известно как минимум с XIII в. Впрочем, это обстоятельство может считаться скорее любопытным, нежели важным, в силу общеизвестности того, что отношения по поводу недвижимого имущества в России регулировались совсем иначе, чем связанные с движимым, что, собственно, и привело к позднему объединению «недвижимых имуществ», или «недвижимых вещей», в том самом Указе 1714 г. «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах», который объявляется порой моментом появления этих понятий в русском праве.

¹ См.: *Соболева Н.А.* Русские печати. М.: Наука, 1991. С. 109.

² В 1339 г. в одном из экземпляров Евангелий сделана примерно такая запись: «...этот князь великий Иван имел правый суд паче меры, помня божественное писание... по правилам номоканона, ревнуя правоверному цесарю Юстиниану» (Похвала Ивану Калите из «Сийского Евангелия». *Мещерский Н.А.* К изучению ранней московской письменности // Изучение русского языка и источниковедение. М., 1969. С. 94–96).

³ *Щапов Я.Н.* Прохирон в восточнославянской письменности // Византийский временник. Т. 38. С. 51.

* * *

Недвижимость, об обороте которой в русском праве пойдет речь ниже, можно подразделить на сельскую и городскую. Главная разновидность сельской недвижимости — это деревня. Нужно иметь в виду, что вроде бы всем знакомое слово «деревня» в то время имело другое значение. Так первоначально обозначалось место, очищенное от леса под пашню. Типичной для XIV–XV вв. была деревня в 1–3 двора: «“деревня” мыслится как однодворный поселок, соответствующий одному крестьянскому хозяйству»¹. Чрезвычайно высокий процент однодворных деревень в источниках XV и первой половины XVI вв. показывает, что сохранение деревни в этом первоначальном виде было явлением обычным². Могу добавить, что и моя бабушка, рассказывая про свою молодость, пришедшуюся на 20-е гг. XX в., говорила, что деревней в Новгородской области и тогда еще назывался скорее хутор, т.е. поселок на один-два дома.

Размер запашки такой однодворной деревни мог составлять до 15 га и больше. Понятием «деревня» охватывалось первоначально даже не само селение, а целый сельскохозяйственный комплекс: участок земли, хозяйственные постройки на нем и прилежащие к нему угодья — пашня, покосы, леса и т.п.³ Выражение «купить деревню» и означало приобретение такого комплекса земель⁴. В купчих грамотах деревни

¹ Алексеев Ю.Г. Аграрная и социальная история Северо-Восточной Руси. СПб., 2019. С. 38.

² См.: Ельяшевич В.Б. История права поземельной собственности в России. Т. 1. Юридический строй поземельных отношений в XIII–XVI вв. Париж, 1948. С. 31. «Ясно, что в древности под деревней разумели совсем не то, что разумеет под этим словом мы, наследники XVIII века и первой половины XIX века. В наше время человек, владеющий одним крестьянским двором, никогда не скажет, что у него есть деревня; в древности же это было самое обыкновенное выражение: отдельные пашенные дворы и были тогда деревни. <...> Первоначальная деревня есть не что иное, как отдельный пашенный двор с хозяйственными постройками и принадлежащей к нему землей. Каждый самостоятельный землевладелец (своеземец) устраивался своим хозяйством на своем дворе с прилегающими к нему полем и угодьями. Это и была его деревня». Сергеевич В.И. Древности русского права. Т. 3. СПб., 1911. С. 45.

³ «Это хозяйственное целое, как оно сложилось в процессе образования данного хозяйства, эта конкретная “деревня” и есть непосредственный объект права крестьянина и объект юридического оборота». Ельяшевич В.Б. Указ. соч. С. 30.

⁴ См.: Веселовский С.Б. Село и деревня в Северо-Восточной Руси XIV–XVI вв. М., Л., 1936. С. 12.

описываются в следующих обычных выражениях: деревня такая-то, с пашнею, лугами, пожнями, с лесом и со всякими угожьями, и со всем с тем, что к той деревне исстари потягло, куда соха, коса и топор ходили¹. Такое «приблизительное» описание границ связано с тем, что поначалу в силу низкой плотности населения деревни чаще всего не граничили друг с другом и межевых споров не возникало. Если же угожья деревень сходились, то вместо архаичного описания «куда соха, коса и топор ходили» в купчей или отдельном документе мог указываться так называемый отвод земли с подробным описанием межи. Объектами недвижимости были также починок как будущая деревня (вновь расчищенное под пашню место) и пустошь как бывшая деревня, пожня и т.п. В писцовых описаниях нередко можно увидеть пометы: пустошь, что была деревня такая-то; деревня, что была пустошь; и т.д.

Слово «село» тоже изначально имело иное, нежели сейчас, значение. Как пишет С.Б. Веселовский, древнейшим селом было крупное (княжеское или боярское) поселение, в которое, помимо главного селения с владельческим двором, могли входить и несколько деревень. В самой «центральной усадьбе», кроме владельческого двора, могли стоять дворы господских холопов. В XV в. и даже в первой половине XVI в. не были редкостью села, в которых не было никаких других построек, а крестьяне жили в окружавших село деревнях. Постепенно в XIV–XV вв. село приобретает и значение центра церковного прихода, поскольку владельцы сел начали ставить свои собственные церкви. Позже в селе стали ставиться и крестьянские дворы — и село приобрело привычный нам вид².

К городской недвижимости относились прежде всего дворы³, лавки и огороды. В центральных ведомствах учет городской недвижимости велся отдельно от сельской. В частности, если вотчинными и поместными землями ведал Поместный приказ, то дворами и лавками занимался Земской приказ. Такой отдельный учет не значит, конечно, что лавки и городские участки считались движимым имением, на что иногда указывается. Это была недвижимость с отдельным правовым режимом —

¹ См.: *Веселовский С.Б.* Село и деревня в Северо-Восточной Руси XIV–XVI вв. С. 26.

² См. там же. С. 12.

³ См., в частности: *Загоскин Н.П.* О праве владения городскими дворами в Московском государстве: Ист.-юрид. очерк Николая Загоскина, прив.-доц. Казан. ун-та. Казань, 1877.

и порой весьма дорогостоящая. Например, в 1676 г. составлена так называемая ценовая грамота — фактически акт оценки недвижимости. В этой грамоте кадашевские старосты и целовальники (муниципальные чиновники) описали и оценили двор Дмитрия Колушкина в московской Кадашевской слободе на Космодемьянской улице: «три четверти земли да хоромы: горница белая на жилом подклете против стены... два погреба, оба дубовые... да сарай да баня с сениями. И по оценке тот двор с землею и с хоромами и со всем дворовым строением триста рублей денег»¹. Триста рублей — это очень серьезная сумма.

Вот, например, купчая 1624 г. на посадский двор, которая выполнена в той же форме, что и купчая на «классическую недвижимость», деревню — составлена площадным подьячим, с послухами, обязательством об очистке и внесена в регистрационные книги.

Стороны	Я, Дружина Патрикеев сын Дылев, вологжанин, посадский человек Кирилловского сороку, продал вологжанину посадскому человеку Третьяку Кондратьеву сыну Пустохину
Предмет сделки	двор свой на Вологде на посаде в Кирилловском сороку. А на дворе хором: изба на подызбице, да мост рубленой, да подле избу ворота да погреб с на-погребницею, да против избы сарай обрешеченный, да против сенник с перерубом на подклетьях, да по другую сторону сарай же обрешечен, да баня с перерубом, да ворота задние, да огород, а в огороде колодец. А в межах мой двор: Завьялов двор Тихонова, а с другой стороны вологодского каменщика Десятого Потапова. А городьба моего двора от Завьяла — его, Завьялов, забор; а от Десятого моя, Дружинина, городьба.
Цена	А взял я, Дружина, у Третьяка за тот двор со всеми хоромы, что в стенах держит, двадцать рублей. Деньги наперед все сполна без выкупа.
Обязательство об очистке	А опричь Третьяка тот мой двор иному никому не продан и ни у кого не заложен ни в кабаках,

¹ Московская деловая и бытовая письменность XVII века. М.: Наука, 1968. С. 161.

	ни в записях, ни в каких крепостях не подписан. А у кого на тот мой двор и на огород вылягут каба- лы и закладные записи или какие крепости, и мне, Дружине, тот свой двор от всего очищать начисто своими деньгами, и убытка Третьяку в том сво- ем дворе не учинить никоторого. А что Третьяку в том моем дворе в моем неочищение учинится убытков, и мне те его убытки платить все сполна. А в очищение в том дворе Третьяку пишуся по- рукою по Дружине я, Федот Патреев сын Дылев, вологжанин, посадский человек. А который из нас очищальник с продавцом в лицах, на том дворовое очищение и убытки все сполна.
Послухи	А на то послухи Ефим Лумпов да Денис Калинин сын Панов.
Подьячий	А купчую писал вологодский площадной подьячий Осипко Семенов.
Отметка о записи сделки	На обороте: 133-го ноября в 19 день перед воево- дою Василием Федоровичем Бутурлиным да перед дьяком Василием Ларионовым продавец Дружи- на Патрикеев сказал двор свой Тренке Пустохину продал и деньги за тот двор двадцать рублей взял наперед все сполна. И такову купчую на двор свой дал. И ся купчая на Вологде в книги записана ¹ .

Таким образом, независимо от существования термина «недвижимость», наше право XIV–XVII вв. выделяло правовой режим земельных участков, лавок, дворов и подобных объектов, оборот прав на которые происходил в особом порядке, отличном от того, что действовал в отношении имущества, называемого «животом», «статками» и пр., т.е. имущества движимого. Недвижимость требовала особого порядка укрепления прав на нее. Принадлежность ее фиксировалась крепостями (купчими и другими актами, свидетельствовавшими о титуле) и записывалась в специальные книги.

¹ Башнин Н.В., Грязнов А.Л., Гуслистова А.Н. Купчая на вологодский двор 1624 г. из собрания Slovanská knihovna // Вестник архивиста. 2024. № 2.

* * *

Гораздо бóльшие сомнения, конечно, вызывает существование в России той эпохи понятия права собственности. Очень широко распространено убеждение, будто в России до XVIII в. никакого представления о праве собственности не было и появилось оно только в эпоху Екатерины II, и чуть ли не по ее указу.

К основоположникам такого взгляда можно отнести Д.И. Мейера. Именно его пером в одной из доселе лучших отечественных работ по праву собственности записано: «В нашем законодательстве понятие о праве собственности установилось только в новейшее время законодательною деятельностью императрицы Екатерины II»¹. Подобный взгляд нетрудно встретить и в современной нашей юридической литературе: «Необходимо отметить, что само понятие собственности и права собственности в российском праве появилось лишь во времена Екатерины II, во второй половине XVIII века, и то лишь для дворян, в виде особой милости. Для всего остального населения оно впервые было признано еще позднее, лишь в 60-е годы XIX века»²; «само понятие “право собственности” разработано лишь в XIX в.»³.

Любопытно, что мнение об отсутствии понятия права собственности в «доекатерининскую эпоху» сейчас разделяется в основном правоведами-«современниками». Историки же в целом в существовании тогда права собственности не сомневаются и спорят скорее о частностях, подразумевающих как раз его наличие (например, кто являлся собственником так называемых черных земель — царь или крестьяне?).

Так было ли в России XIV–XVII вв. право собственности как *«un droit inviolable et sacré»*? Я первый скажу: конечно же, не было. Однако дело в том, что его в таком виде тогда не было нигде. Ставшая нам привычной модель права собственности как *«le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue»* появится лишь с Великой фран-

¹ Мейер Д.И. Право собственности по русскому праву (Из лекций покойного проф. Казан. ун-та Д. И. Мейера). СПб., 1859. С. 4.

² Суханов Е.А. Право собственности в современной России // Сборник материалов международной научной конференции «Собственность в XX столетии (социально-экономические, политические и правовые аспекты)». М., 2001. С. 769.

³ Зикун И.И. Генезис категории «фидуциарная собственность» в европейском гражданском праве // Вестник гражданского права. 2018. № 6. С. 192–219.

цузской революцией и будет закреплена в легендарной ст. 544 французского Гражданского кодекса 1804 г., из которой уже и разойдется триумфально по кодексам других стран и континентов.

Конечно, предложенное французским Кодексом в 1804 г. определение права собственности не стало откровением: это было закрепление результатов многовекового развития французской науки гражданского права¹. Однако до Французской революции такое понимание права собственности оставалось скорее абстрактным идеалом, развивавшимся на протяжении столетий. До нее же, при *Ancien Régime*, как во Франции, так и в остальных европейских государствах господствует принципиально отличная модель собственности — феодальная. Никто, однако, не говорит, что дореволюционная Франция или средневековая Германия не знали самой идеи права собственности.

Если же взглянуть еще глубже, то мы увидим, что ни во Франции, ни в других странах в XIV–XVII вв. еще не было принято говорить и о субъективном праве вообще.

Сегодня мы привычно и порой незаметно для себя пользуемся понятиями субъективного права, абсолютного и относительного правоотношения, категориями вещных и обязательственных прав и т.д.; право собственности представляется нам как субъективное абсолютное и унитарное право на индивидуально определенную вещь, действующее *erga omnes*, предоставляющее собственнику наиболее полное господство над вещью и возлагающее на неопределенный круг лиц обязанность не препятствовать управомоченному лицу в использовании вещи *etc.* Однако эта концепция субъективного права собственности стала плодом долгого развития юриспруденции.

Сама категория субъективного права не была известна, в частности, римским юристам, чье творческое наследие питало и европейскую правовую ученость². Именно с отсутствием разработанного учения о субъективном праве, в частности, связано и появление в классической цивилистике известного противопоставления *res corporales* и *res incorporales*. Откуда и для чего появляются они у Гая в его Институциях? Гай прибегает к такому образу вынужденно. Римские юристы, кото-

¹ См.: Gordley J. Myths of the French Civil Code // American Journal of Comparative Law. 1994. Vol. 42. № 3. P. 504.

² См., например: Третьяков С.В. Развитие учения о субъективном частном праве в зарубежной цивилистике. М., 2022. С. 47 и др.

рые не мыслили привычными нам категориями субъективных прав, говорили, что собственнику принадлежит сама вещь, а не какое-то субъективное право; в римском праве продавец передавал покупателю вещь, а не право на нее (так и сейчас мыслят люди, далекие от юриспруденции). А как в таком случае они могли описать, что происходит в случае установления узуфрукта на вещь, принадлежащую собственнику? Что в этом случае принадлежит узуфруктуару? Если сама вещь принадлежит собственнику, то узуфруктуару принадлежит что-то другое? Волей-неволей приходилось говорить, что сам узуфрукт и есть некая бестелесная вещь, которая принадлежит узуфруктуару¹. Сейчас мы бы сказали, что собственнику принадлежит субъективное право собственности на вещь, а узуфруктуару — ограниченное вещное право (субъективное право узуфрукта) на ту же вещь; однако без категории субъективного права такое описание было невозможно.

В схожей ситуации находились и правоведы XIV–XVII вв. И та терминология, которую мы сегодня используем, говоря о праве собственности, вряд ли была бы понятна их читателям, где бы они ни проживали: в России, во Франции или Германии.

Время образования понятия субъективного права, без которого современному юристу не сможет связать двух слов о праве собственности, является темой бесконечных споров среди правоведов. Называются эпохи от Античности до Нового времени². В любом случае о массовом использовании этого понятия, о его весомом влиянии на сами наши представления о собственности и праве вообще можно говорить не раньше первой трети XIX в.³

Сейчас право собственности определяется как абстрактный синтез всех мыслимых и возможных правомочий, полученный через выявление общего, присущего огромному числу явлений, и независимый

¹ См.: Интервью Джорджа Греттона // Вестник гражданского права. 2021. № 6.

² См., например: *Villey M. Estudios en torno a la noción de derecho subjetivo*. Valparaíso, 1976. На мой взгляд, это понятие встречается уже в работе Г. Гроция «Введение в голландское право». См.: *Grotius H. The Introduction to Dutch Jurisprudence*. London, 1845. С. 72.

³ «Если понимать категорию субъективного права как центральную категорию цивилистики, то моментом ее возникновения следует считать посткантианскую германскую цивилистику первой трети XIX в. ... Не случайно, что сама категория общей части частного права возникла именно в германской цивилистике именно в начале XIX в.». *Третьяков С.В.* Указ. соч. С. 109.

от специфики конкретного отношения¹. Абсолютность правоотношения собственности означает возможность собственника использовать вещь по своему усмотрению, устранять от пользования вещью всех прочих. Понятие собственности предполагает четкое различие между правом собственности как наиболее полным правом на вещь и вещными правами на чужую вещь².

Однако ранее не существовало представления о подобном абстрактном субъективном праве собственности, вбирающем в себя все гипотетические правомочия касательно вещи. Не было еще представления, что возможна только одна высшая власть над вещью («одна вещь — одно право собственности»). Если модели единого права собственности нет, то возможные правомочия в отношении вещи не складываются в одно целое (право собственности), а существуют порознь, эклектичным набором, и не мыслятся как части этого возможного целого. Стало быть, если вещь моя, это еще не значит, что она не может быть чьей-то еще. Это важный аспект для понимания феномена феодальной собственности. Вещь могла принадлежать разным лицам по разным основаниям и в разном объеме — такова феодальная модель³.

Считается, что важной вехой на пути к современному пониманию права собственности стало данное итальянским юристом XIV в. Бартолом (Bartolus de Saxoferrato) в середине XIV в., когда начинается закат эпохи феодализма⁴, определение: «Собственность есть право полного распоряжения телесной вещью — постольку, поскольку это не запрещено законом»⁵. С. Маруотти отмечает, что Бартол «осуществил операцию абстрагирования, представив собственность как унитарное,

¹ См.: *Солидори Маруотти Л.* «Абсолютная собственность» и «относительная собственность» в европейской правовой истории // IVS ANTIQVVM. Древнее право. 2004. № 14. С. 8.

² См. там же.

³ См., например: *Cordero Quinzacara E., Aldunate Lizana E.* Evolución histórica del concepto de propiedad / Revista de Estudios Histórico-Jurídicos [Sección Historia del Pensamiento Jurídico] XXX. Valparaíso, Chile, 2008. URL: https://www.academia.edu/13955821/Evoluci%C3%B3n_Hist%C3%B3rica_del_concepto_de_Propiedad (дата обращения: 11.08.2026).

⁴ См.: *Lobingier Ch.S.* Rise and Fall of Feudal Law // Cornell Law Quarterly. 1933. Vol. 18. № 2. URL: <http://scholarship.law.cornell.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=2364&context=clr> (дата обращения: 11.08.2026).

⁵ *Солидори Маруотти Л.* Указ. соч. С. 39–40.

полное и исключительное правомочие по распоряжению», хотя определение Бартола, вдохновленного «идеальной собственностью», было явно отлично от социально-экономической и правовой действительности того времени¹.

В 1569 г. французский гуманист Франсуа Отман предложил такое определение: «Собственность есть право и власть как использования, так и употребления какой-либо вещи, насколько это дозволяется цивилильным правом. Ведь, как говорит император, каждый является судьей и управителем своей вещи»². Посмотрите, насколько схожим образом высказывается эта мысль Иваном Грозным в вопросах Стоглавому Собору: «...и он (землевладелец) чужого не занимает, и в его (землю) никто не вступить не смеет; а что на своей земле ни примыслит, то все божье да его; а если запустошит (землю), то сам виноват, а от меня ему опала»³.

Представление о праве собственности как о наиболее полной власти (наиболее полном непосредственном господстве) одного лица над вещью окончательно складывается, по всей видимости, примерно к временам Г. Гроция (его работа «Введение в голландское право» написана в 1620-м, опубликована в 1631 г.). Право собственности он определяет как возможность лица использовать свое имущество в пределах, позволенных законом⁴.

Таким образом, как раз XIV–XVII вв. и стали временем формирования концепции субъективного права и права собственности в европейской правовой науке.

* * *

Без концепции субъективного права⁵ вообще и субъективного права собственности в частности идея юридической принадлежности вещи,

¹ См.: *Солидоро Маруотти Л.* Указ. соч. С. 39–40.

² Там же. С. 41. См. также: *Медведев С.Н.* Франсуа Отман и его классическое определение права собственности // Северо-Кавказский юридический вестник. 2015. № 1. С. 43–47. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/fransua-otman-i-ego-klassicheskoe-opredelenie-prava-sobstvennosti> (дата обращения: 11.08.2026).

³ Материалы по истории СССР. Вып. 2. М., 1987. С. 282–283.

⁴ См.: *Grotius H.* Op. cit. P. 76.

⁵ При этом слово «право» в значении «объективное право» было хорошо известно: см., например: *Томсинов В.А.* Термин «правда» в правовой культуре Древней Руси // Законодательство. 2017. № 2. С. 88–94.

ныне обозначаемая термином «субъективное право на вещь», в русском праве XIV–XVII вв. выражалась иначе, в частности притязательными местоимениями. Говорили: моя вотчина, моя собина, мое поместье, моя оброчная земля. Принадлежность вещи, описываемая притязательными местоимениями, не выделялась, таким образом, в отдельную сущность, а становилась качеством самой вещи. Это не было, конечно, какой-то российской особенностью. Даже римские юристы классического периода «для обозначения собственности пользовались местоимениями “мое” (моя) и “наше” (наша). ... В подавляющем большинстве случаев для обозначения правоотношений собственности Гай использовал в Институциях притязательные местоимения (вещь моя-твоя), либо способ обозначения собственности через ее субъекта, а термины *dominium* и *proprietas* употреблял достаточно редко. ... Как и в Институциях Гая, в Дигестах чаще всего для обозначения собственности римские юристы применяют притязательные местоимения и термин *dominus*»¹.

Сам тип имения (вотчина, поместье, прожиток и т.д.) также начал не вид объекта, а его правовой режим: «...когда сложился комплекс прав, определявших права вотчинника, слово “вотчина” стало употребляться для определения этого комплекса прав. ... Княжеские и частные акты никогда не говорят: купить вотчину или князь пожаловал вотчину, — частные лица покупают землю “в вотчину”, князь жалует село “в вотчину”, т.е. на вотчинном праве»². Иными словами, вотчина — это не участок земли, а участок земли с определенным правовым режимом, чья-то собственность, если пользоваться современной терминологией. Например, в договоре мены 1472–1473 г. указывается: «...выменяли у него его вотчины старинные, променили ему свои монастырские земли в вотчину впрок»³. Земли отдаются «в вотчину», т.е. объект (земля) предоставляется на соответствующем праве. Точно так же обозначается иной режим земли — поместье, оброчная земля и пр.

¹ Савельев В.А. Власть и собственность: юридические аспекты собственности в праве классического периода // Древнее право. 1996. № 1. С. 112.

² Веселовский С.Б. Феодальное землевладение в Северо-Восточной Руси. Т. 1. М., Л.-Д., 1947. С. 17.

³ Акты социально-экономической истории Северо-Восточной Руси конца XIV — начала XVI в. Т. III. М., 1964. С. 172.

Характер принадлежности вещи описывался и через основание обладания: «моя купля», «моя купленная вотчина», «моя жалованная вотчина» и т.п. Правовому режиму земли соответствует и название лица, которое ею владеет, субъективное положение владельца описывается соответствующим словом. У вотчины есть вотчинники: в одном судебном разбирательстве XVI в. истцы заявляют: «А мы той вотчине таковы же вотчинники»¹. Поместьем владеет помещик, кортомщик — землей, взятой в аренду.

Раз термины «вотчина», «поместье» и т.д. обозначали правовой режим земли, то выражение «моя вотчина» по своему смыслу мало отличается от выражения «мое право собственности»; буквально оно означает «земля, принадлежащая мне на праве собственности». Когда мы говорим: это моя собственность, то подразумеваем определенную правовую связь с конкретной вещью. Мы можем сказать также: это моя съемная квартира, это моя прокатная машина и т.п. По своему смыслу эти фразы никак не отличаются от выражений «это моя вотчина», «это мое поместье» и т.д. — они выражают ту же правовую связь с вещью, вид ее принадлежности.

Следовательно, слова «вотчина», «поместье» и т.п. обозначали правовой режим, а в соединении с притяжательным местоимением означали именно то, что сейчас нельзя назвать иначе, нежели субъективное право на вещь. В таких условиях и отчуждение неизбежно предполагало отнюдь не просто передачу самой вещи, но прежде всего наделение приобретателя правоммерным господством над вещью. С этой целью приобретателю передаются «старые грамоты», на которых основывал свое право отчуждатель, последний вносит запись в реестр и т.д. Таким образом, существовавшая терминология в целом справлялась с описанием вида принадлежности земли определенному субъекту. В конце концов, тот или иной набор возможностей лица по отношению к вещи, основанный на объективном праве, и составляет понятие субъективного права на вещь.

Однако это понимание принадлежности действительно пока не подразумевало четкого разделения субъективного права собственности и его объекта; само субъективное право не получило еще своего

¹ Правая грамота по вотчинному делу, в 1559 году производившемуся: Для обучающихся рос. практ. судопроизводству в Имп. Моск. ун-те. М., 1830. С. 3.

имени; при продаже вещи все еще говорят о передаче вещи, а не *права* на вещь (хотя имеется в виду, как отмечено выше, как раз передача правомерного обладания). «Моя вотчина» как «принадлежащий мне объект с определенным правовым режимом» подразумевает наличие «вотчинности», но пока не создает конструкцию «принадлежащее мне право на объект с определенным содержанием».

С.В. Третьяков, описывая историю возникновения и развития понятия субъективного права, указывает на чем-то схожие представления, выраженные Хуго Донеллом в XVI в. через противопоставление вещей *quod vere et proprie nostrum est* и *quod nobis debeat*. «Если пытаться определить этот странный теоретический гибрид в современных понятиях, то, пожалуй, можно с известной долей условности утверждать, что в данном случае мы впервые встречаемся с тем, что сейчас именуется *рефлексом норм объективного права*. Речь идет о ситуации, когда норма объективного права закрепляет за каким-либо субъектом юридическую возможность (возможность определенного поведения). При этом указанная юридическая возможность еще не мыслится в качестве субъективно-правовой в техническом смысле слова, т.е. *принадлежащей субъекту*, выступающей как следствие осуществляемого им юридического господства»¹.

Однако как можно понять, что юридическая возможность уже «мыслится принадлежащей субъекту»? Что можно считать очевидным примером принадлежащего лицу субъективного права? Наверное, в первую очередь это требование к должнику, например о возврате долга (ныне хорошо нам известное как субъективное обязательственное право). Здесь нет никакого овеществленного «наличного» блага, есть лишь идея возможности получения этого блага и обязанности должника его предоставить.

Между тем мысль, что сама эта возможность представляет имущественную ценность и потому может отчуждаться, не так проста. В отличие от отчуждения материальной вещи идея передачи долга (требования), как показала правовая история человечества, совершенно недоступна неразвитому правосознанию. Допущение оборота требований (т.е. осознание того, что долг может быть продан, передан в качестве вклада и уж тем более заложен и т.д.) предполагает как минимум осоз-

¹ Третьяков С.В. Указ. соч. С. 58.