



С. Б. Сорочан

## О недвижимости как предмете рынка Византии в IV—IX вв.



ри всем внимании византинистов к проблемам рынка ромеев в эпоху становления Империи ромеев и до ее окончательного формирования как средневековой державы вопросы торговли недвижимостью не заслуживали специального рассмотрения. К ним обычно обращались попутно, либо когда речь шла об аграрном строе, положении византийской общины, прежде всего, особенностях крестьянского землевладения. Между тем рынок недвижимости включал в себя не только землю. В его ассортименте материально и весомо присутствовали и другие объекты, да и ситуация с куплей-продажей земли, собственническими и владельческими правами на нее остается не совсем ясной в виду изменений, какие претерпевали в Византии на протяжении IV—IX вв. законы рынка, сами механизмы обмена и контингент продавцов-покупателей. Поэтому стоит задаться целью изучения этого сектора рынка, уточнить составляющие как в номенклатуре, так и в круге участников, определить его значение для развития византийского общества, полагаясь прежде всего на данные нарративных, актовых и законодательных источников, достаточно репрезентативных для решения этой проблемы. Разумеется, полноценно раскрыть ее в рамках одной статьи не представляется возможным, но уже сама постановка вопроса, надо надеется, будет не бесполезной.

Начнем с того, что именно Юстинианово право стало придавать особое значение выражениям, означающим «недвижимые вещи» (*res immobiles, res soli*), противопоставляя их «подвижным вещам» (*res mobiles, res per se moventes*), то есть тем, которые можно было переносить, не повреждая [1, с. 274, 275]. Понятие «недвижимость» (*ktematos*) прочно вошло в византийское право, которое видело в нем такой же предмет торговли, как движимое имущество (*akineton e kinton agorazein*) [2, XXIII. 18].

Принято считать, что в Византии в соответствии с нормами постклассического ранневизантийского права всегда преобладала полная и безусловная собственность на землю, которая играла решающую роль и отличала ее от иерархической земельной собственности на Западе [3, р. 62; 4, с. 8; 5, с. 6]. Причем понятия *domonium* (собственность) и *posessio* (владение) подразумевали, как правило, фактический контроль над землей, то есть эти понятия были близки [3, р. 61]. Вместе с тем в папирусных актах эти термины противопоставлялись [3, р. 69, not. 294]. А. Гийу логично заметил, что раз земля была обложена налогом, значит, она принадлежала государству. Приобретение собственности через покупку, обмен, дарение или наследование не давало права собственности в полном смысле этого слова: «В Византии не было собственников в значении римского права... а были владельцы различных уровней» [6, с. 251]. Действительно, следует учитывать, что главное условие и средство производства — земля могла стать объектом купли продажи во всем обществе только в условиях

© С. Б. Сорочан, 2016

нового времени, а до этого земельные отношения так или иначе носили преимущественно натуральный характер [7, с. 242, 444, 494; 8, с. 121–122].

Тем не менее стеснение купли-продажи недвижимости в Византии было минимальным. Даже колонам могли продавать поля, относящиеся к императорскому имуществу частного патримония (*privati patrimonii nostri*) [9, V. 16. 34; 10, XI. 68. 6; 11, с. 307–308]. Болота и пастбища превращали трудом в пахотные земли и тоже продавали уже как плодородные, что вносило сумятицу в казну, где такие земли значились как неплодородные [10, VII. 41. 3; 11, с. 344]. Купля и продажа недвижимого имущества куриалами в ранней Византии совершались при «посредничестве (соответствующего) декрета», и выносилась «сентенция компетентного судьи (*iudicis*)» об утверждении купли [10, X. 34. 3; 11, с. 465]. Некоторые ограничения испытывала торговля эмфитевтными владениями, поскольку эмфитевт, пользующийся ими, мог продать их другому лицу только в том случае, если собственник эмфитевзиса сам не пожелал бы дать продающему полагающуюся по закону цену [12, VII. 3. 2; 13, S. 197–198 (трактат «О сроках» конца VI в.); 14, XX. 3. 5; ср.: 15, L. 6; 16, p. 313]. Серьезней выглядит изолированность правителей и даже мелкого чиновничества провинций от каких-либо сделок по приобретению недвижимости. Одной из своих новелл конца IX в. Лев VI отменил такого рода ограничения, но лишь в отношении не столь многочисленной элитарной столичной бюрократии [17, Nov. 84]. М. Я. Сюзюмов объяснял это извечной боязнью императорской власти перед все более росшим и крепнувшим могуществом провинциальной, фемной знати [18, с. 36]. Предположение весьма правдоподобно, его разделяют многие византинисты, тем более, если учесть, что еще одна, тесно связанная по смыслу с предыдущей, новелла Льва запрещала правителю провинции и даже его родственникам «...жениться на местных жителях фем, получать здесь что-либо в собственность или получать подарки во время исполнения своих обязанностей» [17, Nov. 23]. Но насколько последовательно и строго соблюдались подобные «антикоррупционные» запреты? Знать, особенно столичная, располагала немалыми деньгами и, конечно, должна была, как никто другой, стремиться вложить их в наиболее ценное во всех отношениях — недвижимость, имения (*ktema*).

Так, покупку земли практиковали византийские официалы, представители местной знати, светской и духовной, как это следует из актового материала византийской Италии, хотя покупка земель практиковалась здесь значительно реже, чем аренда [19, с. 221–222]. Видимо, легче и выгоднее было получить аренду, учитывая запрет официалам приобретать недвижимость по месту службы. О желании логофета геникона Никифора (конец VIII в.) купить в собственность дом (*oikos*) упоминал агиограф Георгия Амастридского, не видевший в этом ничего недозволенного [20, гл. 35, с. 53, 7]. Куплей-продажей дома были заняты Феоктиста, теща василевса Феофила (829–842), и патрикий Никифор [21, p. 88; 22, с. 42 (III. 5)]. Продолжатель Феофана отмечал, что продажа монастыря зятем Феофила Алексеем Муселе могла производиться с разрешения василевса, но это объяснимо тем, что объект сделки — монастырь в Хрисополе был в свое время подарен Алексею императором [21, p. 108; 22, с. 51 (III. 18)]. Будущий василевс Василий Македонянин в середине IX в. купил на деньги, полученные от богатой вдовы Данилиды, «обширные владения» в Македонии, хотя в это время он служил у «архонта константинопольских стен», знатного родственника Михаила III, Феофилицы, и входил в его этаирею [21, p. 228; 22, с. 98 (V. 11); ср.: 23, p. 656]. Позже, заняв высокий пост паракимомена, Василий купил у некоего патрикия Арсавира, брата бывшего Патриарха Иоанна VII Грамматика (837–843), имение с огромным комплексом зданий, портиками, баней и собственным водохранилищем [21, p. 147; 22, с. 69 (IV. 8)]. Все это происходило задолго до того, как сын Василия I Лев Мудрый решился на «разрешающую» новеллу. В завершённые тогда же Василики вошел как нечто само собой разумеющееся пример продажи дома и сада горожанином протевону, одному из «первенствующих» [14, X. 2. 31], то есть лицу,

как правило, связанному с осуществлением муниципальной власти на местах, причем иногда от лица императора (*ek prosopou*) [24, с. 660]. Отсюда напрашивается констатация, неоднократно повторяемая и в общем-то прописная: силой закона невозможно противодействовать насущным требованиям обмена, выдвигавшего в данном случае носителей званий и богатства в число основных продавцов и покупателей, манипулировавших с недвижимостью самого разного рода (землей, садами, виноградниками, домами, имениями, монастырями, хозяйственными постройками, банями, портиками, водохранилищами и т. п.).

Столь же зыбкими были иные ограничения. Например, земля на морском побережье долгое время не могла выступать в качестве собственности, но и в этом вопросе к концу IX в. произошел кардинальный сдвиг: Лев VI признал право на морское побережье неограниченным, а притеснение прав собственников в свободном распоряжении этой землей несправедливыми [17, Nov. 56]. Таким образом, торгующая недвижимостью неумолимо разрушала все стеснения, даже такие серьезные, которые воздвигались государственными, политическими соображениями. Следовательно, перед нами проступают черты еще одного, не застойного, а постепенно развивавшегося рынка, к тому же унаследовавшего надежную исходную правовую базу от римского общества.

Синесий писал в первой трети V в. о профессиональном продавце крипид (*krepidopoles*) [25, col. 1380 C]. Что бы это ни было, оно относилось к недвижимости. Преп. Савва Освященный в конце V — начале VI вв. «торговал одну землю», привлекая к его киновии в Каstellии: он хотел построить на ней келии для приходивших издалека иноков, и он же купил два странноприимных дома в Иерусалиме и Иерихоне [26, с. 295]. Положения Дигест, вошедшие позже в Василики, оговаривали, что отец семейства мог продавать любое имущество из своего состояния, в том числе и предоставленное им детям, и значит, не делали исключения для «неподвижных вещей» [27, IV. 4. 38. 1; 14, X. 4. 38–39]. О продаже городских участков земли вместе с домами, усадьбами рассказывали составитель Жития Мартина Эконома и константинопольские патриографы применительно к событиям V—VI вв. [28, s. 266; 29, col. 4322433; 30, сар. 77]. Равеннские папирусы VI—VII вв. тоже сообщают о торговле земельными наделами с домами, хозяйственными, надворными постройками и угодьями (так называемыми *fundu massae*) [31, с. 39–41, 54], причем в сделках в качестве и продавцов, и покупателей фигурировали не только знать, военные, но и еврейсапонарий (541 г.) и сирийский торговец (591 г.) [32, № 33, 37]. Очевидно, этим особенно охотно занимались представители купечества из Равеннского экзархата и Пентаполя Морского, судя по упоминаниям в грамотах VII—IX вв. о сделках с земельной собственностью купцов, членов купеческих корпораций, в частности вдовы купца [19, с. 220–221]. Следует заметить, что это была новая тенденция, ставшая характерной для VII—VIII вв.

Количество договоров купли-продажи земли, дошедших из ранневизантийского Египта, сокращается по сравнению с римским временем, но не исчезает [33, р. 78–79]. Зато при чтении Земледельческого закона складывается впечатление, что он не знает продажи земли, либо его составителей не интересовал этот вопрос. Любая пашня, земля под виноградник, роща находилась в личной собственности крестьян. Это была крестьянская собственность, его *meris*, не срочная и не ограниченная. По мнению Б. А. Панченко, известные слова о *koinotes ton chorion* не более, чем обозначение юридического лица, села или корпорации в широком смысле слова, являющихся собственником той земли, которая неразделима [подр. см.: 34, с. 50 сл.]. Такие неразделенные земли, выгоны и угодья были в любой римской колонии. Часть земли безусловно была общинной: Земледельческий закон недаром говорит о тех, кто «зловредно присвоил общее место» (*koinotes... touto ergasterriion kainourgesantos os kakos to koinon ideo poiesamenou*) [35, гл. 78]. Более того, он указывает, что обмен

участка деревенской земли на другой производился без денег [35, гл. 3, с. 144]. Разумеется, внутриобщинные отношения не могли не сковывать рыночную продажу земли. Ее отчуждение было нежелательно, ибо означало усиление фискального гнета для оставшихся членов общины [ср.: 36, с. 5–8]. Поэтому землю предпочитали лишь перераспределять внутри общины. К примеру, преп. Антоний Александрийский, чтобы соседи не выдвигали претензий, не продал, а раздал (*echarisato*) землю свою и своей сестры [37, р. 134, sec. II]. Исходя из этих обстоятельств, А. П. Каждан полагал, что и в VIII в. в византийской деревне преобладали обмен, аренда и заклад земель, а не их купля-продажа, которая, таким образом, оставалась крайне неразвита [38, с. 56]. Между тем это принципиально важный момент, так как от него зависело обеспечение нормальных миграционных потоков по линии деревня-город. Если крестьянство было исключено из него, тогда понятно, почему георг, хорит бросал, а не продавал свой участок земли, и даже мог продолжать платить за оставленное поле экстраординарные казенные налоги [35, гл. 17–19, 21]. Такое положение выглядит принудительным, надуманным в интересах государственного димосия, заинтересованного в сохранении налогоплательщиков на селе, и как всякая искусственная мера должна была входить в противоречие с жизненными потребностями. Решающих доказательств полной общинной собственности на землю в раннесредневековой византийской деревне нет, и поэтому правильнее говорить о наличии индивидуальной крестьянской собственности, которой крестьянин мог распоряжаться по своему усмотрению, тем более в рамках своего хориона или комы. Поделенные по жребью общинные земли не занимали всего массива полей и угодий даже в сельской местности и тем более в пригородах, проастиях. Здесь обязательно существовали иные владельцы, связанные с порядками митрокомии лишь общеобязательным севооборотом и иными, чисто внешними проявлениями. Они могли продавать свою землю и прикупать новые участки [подр. см.: 39, р. 260 sq.; 40, р. 66–88]. Иначе нельзя представить, на кого были рассчитаны выставленные в 763 г. стратигом Фракия на торг земли и скот тех местных монастырей, которые сопротивлялись правительственной политике Константина V [41, р. 445. 3–9, 28–44. 8]. Как можно понять из постановлений антииконоборского II Никейского синода 787 г., на церковные имущества претендовали не только «начальствующие» и их подчиненные, но и всякие прочие, «из мирского чина» [42, с. 613; 43, с. 48]. В свою очередь, покупка монастырями полей, виноградников, лугов, лесов фигурирует в житиях, относящихся к эпохе второй пол. VIII — начала IX вв. [44, р. 225; 45, с. 224; 46, с. 19]. Как известно, «девятое злодеяние», приписываемое Феофаном Никифору I, состояло в разрешении приморскому населению Малой Азии покупать выделенные им императором участки земли по государственной цене [41, р. 487; 47, с. 358]. Эта мера могла отвечать интересам обеих сторон, участвующих в сделке, и в любом случае должна была активизировать земельный рынок, хотя принято считать, что ее цель состояла прежде всего в стремлении «прикрепить» судовладельцев-налогоплательщиков [ср.: 48, с. 98].

Очевидно, крестьянские хозяйства постепенно все более втягивались в рыночное обращение, не довольствуясь только механизмом обмена участков. Василий, агиограф Феодора, архиепископа Эдессы, умершего в 860 г., рассказывал, что свое святое служение его герой начал с того, что «купил в городе огороженное место, поставил церковь-монастырь на 40 братий... построил больницу, наделив монастырь селами и имениями» [49, с. 421]. Даже если за этими словами стоит только традиционная риторика, агиографический штамп, писавший Житие, а, значит, и его читатели не сомневались в возможности приобретать «недвижимые вещи» как в городе, так и в деревне. Актный материал IX в. крайне редок, однако и он сохранил купчую настоятеля монастыря в Перистерях Евфимия, совершенную с вдовой Георгией и ее восьмью детьми, согласно которой монахам были проданы пахотные земли, виноградники, скотный двор [50, с. 82]. О продаже «сельскими жителями» имущества,

приносившего доход, очевидно, земли, угодий, как о само собой разумеющемся шла речь и в одной из новелл Льва VI [17, Nov. 114].

Еще более определенны свидетельства источников о торговле различными постройками. Из комментариев и пояснений, сделанных в VI в. антецессорами Бейрутской школы Стефаном, Кириллом-юриисконсульту и Феофилом, чьи положения затем унаследовали и Василики, следовало, что в продажу мог поступать дом как в городской местности (*domus, oikos*), так и в сельской (*villa, oikoproasteion, epoikion*), а также его части (*to tou oikou meros*) [27, XIX. 1. 59; 14, XVIII. 1. 5. 2; 16, р. 381; 15, р. 159–160]. Любой дом, домик, хижина, жилище (*oikia, oikidion, oikiskos, katoikesis, katoiketerion, katoikia*) рассматривался как потенциальный товар (*oikemata... pipras-kontai*) [10, VIII. 36. 4 (5); 12, Nov. 112. 1; 14, XXVII. 1. 4. 5; 51, с. 39. 20, 188. 22, 367. 24, 478. 11, 555. 23; 15, XV. 16], причем это могло быть помещение эргастирии вместе с землей, на которой он располагался, если только это была не государственная земля [14, XIX. 1. 59. 25; 52, с. 167–174]. Уже из Кодекса Феодосия следовало, что, скажем, трактирные строения устраивали в западной или восточной оконечности портиков, причем к ним разрешали «присовокуплять пространства соседних каморок в (равной) доле (с) той или другой стороны, чтобы хватало и служащим (*ministis*), и людям (*populis*)». Владельцы таких строений получали за это цену из казны, если подтверждали, что владеют упомянутыми каморками либо в силу дара, «либо (договора) законной купли» [9, XV. 1. 53; 11, с. 305]. Подчас место ценилось больше возведенной на ней постройки. Поэтому купля-продажа дома на слом рассматривалась в Дигестах, комментариях к ним антецессора Стефана и вошла в последующее законодательство как вполне распространенная сделка [27, XVIII. 1. 52; 14, XIX. 1. 50; 16, р. 381; 15, р. 159–160, XXXVI. 15].

Когда дело доходило до распродажи, с торгов шло все без ограничений, и недвижимость в таких случаях занимала свое законное место в числе прочих предметов торговли. После смерти отца Стефан Новый продал все имущество своей семьи, решившей всем составом уйти в монастырь, причем произошло это уже после начала иконоборства, в 30-х гг. VIII в. [53, с. 317]. Так же поступила та богатая вдова, что, поощряемая Стефаном, посвятила себя иноческой жизни, предварительно распродав в столице все свои имения и движимость, после чего раздала вырученные деньги в вифинских селах [53, с. 320]. Собственно, путем покупки можно было приобрести даже сам монастырь, как это сделали Лев Катакил в Псамафии (*ex oikeias agoras ten chyrion-teta echonti*) или монахи Полихнийского монастыря [54, с. 37; 55, с. 337 сл.]. Правда, согласно новелле Романа Лакапина о протимисисе (*protimesis*), хориты еще сохраняли предпочтительное право на покупку той недвижимой собственности, что продавалась в их хорионе, но это не могло не остановить процесс приобретения земли в деревне богатыми чужаками [56, с. 115]. Трактат о податях X в. убедительно указывал на то, что крестьянин мог продать свою землю и приобрести другой участок, чтобы выстроить на нем агридион — усадьбу, хутор, тогда как казна устанавливала денежную стоимость продаваемого модия земли в зависимости от ее сорта [57, р. 62; 56, с. 115; 58, р. 113]. Классическая фраза Константина Багрянородного о том, что «армия больна» (новелла ок. 947 г.), показывает, что процесс перераспределения земель как путем обмена, так и купли-продажи от мелких собственников — бывшей опоры армии к крупным был уже завершен и на него ушло чуть более полувека [59, р. 118, № 5].

Таким образом, здания, портики, дома и их части, монастыри, усадьбы, хозяйственные постройки, скотные дворы, гостиницы, эргастирии, бани, водохранилища и, самое главное, земля (в том числе на морском побережье), имения, хутора, пашни, посадки, сады, виноградники, рощи, выгоны, угодья в массе своей оставались в раннесредневековой Византии объектами купли-продажи, постепенно, несмотря на препоны в реализации, размывавшими к IX—X вв. те искусственные ограничения, которые были направлены, главным образом, на сохранение общинного землевладения. С одной

стороны, это расширяло рынок Романии, делало его полноценным, но с другой, способствовало опасной тенденции — разорению широких слоев свободного крестьянства, росту имущественной дифференциации, числа «приписных», по сути, безземельных, зависимых париков и сосредоточению недвижимости в руках «властелей» — динатов, то есть губительным для централизованного государства процессам, достигшим апогея к XI в. [подр. см.: 59]. При всех расхождении исследователи, занимавшиеся аграрной проблемой Византии, сходятся в том, что переход к массовой парикии, зависимым арендаторам был связан прежде всего с активно шедшим процессом распродажи земли мелкими землевладельцами и ростом больших владений аристократических фамилий и церковных институтов [60; 61; 62; 39; 63, р. 83–100; 58, р. 105–125]. Это драматическое нарастание зависимости крестьянства прекрасно отразило законодательство Македонской династии, новеллы о «властелях» — динатах и бедных — пенитах [59; 64, S. 69–76; 65, р. 455–479], ставших итогом необратимых изменений на рынке недвижимости Византии.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Бартошек М. Римское право: понятия, термины, определения. — М., 1989.
2. *Epanagoge* (corrigendum: Eisagogen) Basilii, Leonis et Alexandri / ed. C. E. Zachariae a Lingenthal. — Lipsiae, 1892.
3. Levy E. West Roman Vulgar Law. The Law of Property. — Philadelphia, 1951.
4. Хвостова К. В. Византизм «оправдание жизни» (проблемы византийской цивилизации) // ВВ. — 1998. — Т. 55 (80). — Ч. 2.
5. Хвостова К. В. Спорные вопросы византийской земельной собственности // ВВ. — 2005. — Т. 64 (89).
6. Гийу А. Византийская цивилизация. — Екатеринбург, 2005.
7. Колганов Н. В. Собственность. Докапиталистические формации. — М., 1962.
8. Кузищин В. И. Античное классическое рабство как экономическая система. — М., 1990.
9. *Theodosiani libri XVI constitutionibus sirmondianis et leges novellae ad Theodosianum pertinentis* / ed. Th. Mommsen, P. M. Meyer. — Berolini, 1905.
10. *Corpus juris civilis*. — Berolini, 1895. — Vol. 2: *Codex Iustinianus* / rec. P. Krueger.
11. *Законодательные памятники административной и финансовой политики ранней Византии*. Ч. 1: период 364–451 г. / пер., коммент., прим. В. В. Серова. — Барнаул, 2004.
12. *Corpus juris civilis*. — Berolini, 1904. — Vol. 3: *Novellae* / rec. R. Schoell. *Opus Schoellii morte interseptum absolvit G. Kroll*.
13. *Ropai* oder die Schrift über die Zeitabschnitte / hrsg. von C. E. Zachariae von Lingenthal. — Heidelberg, 1836.
14. *Basilicorum libri LX* / ed. C. G. E. Heimbach, G. E. Heimbach. — Lipsiae, 1833. — Т. 1 (Lib. I XII); 1840. — Т. 2 (Lib. XIII—XXIII); 1843. — Т. 3 (Lib. XXIV—XXXVIII).
15. *Peira*. *Practica ex actis Eustathii Romani* // *Ius graeco-romana* / ed. C. E. Zachariae a Lingenthal. — Lipsiae, 1856. — Т. 1.
16. *Synopsis major Basilicorum* // *Ius graeco-romana* / ed. C. E. Zachariae a Lingenthal. — Lipsiae, 1856. — Т. 2.
17. *Novelles de Leon VI le Sage* / texte et traduction publiques par P. Noailles et A. Dain. — P., 1944.
18. Сюзюмов М. Я. Экономические воззрения Льва VI // ВВ. — 1959. — Т. 15.
19. Бородин О. Р. Равеннский экзархат. Византийцы в Италии. — СПб., 2001.
20. Васильевский В. Г. Жития св. Георгия Амастридского и Стефана Сурожского. Введение и греч. тексты с пер. Славяно-русский текст // Васильевский В. Г. Труды. — СПб., 1915. — Т. 3.
21. *Theophanes continuatus* // *Theophanes continuatus*. Ioannes Cameniata. Symeon magister. Georgius monachos / rec. Im. Bekkeri. — Bonnae, 1838.
22. *Продолжатель Феофана*. Жизнеописания византийских царей / Изд. подг. Я. Н. Любарский. — СПб., 1992.
23. *Pseudo-Symeon* (Symeonis magistri annales) // *Theophanes continuatus*. Ioannes Cameniata. Symeon magister. Georgius monachos / rec. Im. Bekkeri. — Bonnae, 1838.

24. Сорочан С. Б. Византия. Парадигмы быта, сознания и культуры. — Х., 2011.
25. *Synesii episcopi Cyrenes Epistulae* // PG. — 1863. — Т. 66.
26. *Житие* и подвиги преп. отца нашего Саввы Освященного // *Избранные жития святых* (III—IX вв.). — М., 1992.
27. *Corpus juris civilis*. — Berolini, 1908. — Vol. 1: *Digesta / rec. Th. Mommsen, retractavit P. Krueger*. Ed. stereotypa undecima.
28. *Vita Sti Marciani* // Papadopoulos-Kerameus A. *Analekta ierosolymitikes stachyologias*. — Petropoli, 1898. — Т. 4.
29. *Symeoni Logothetae Metaphrastae Vita Sti Marciani* // PG. — 1864. — Т. 114.
30. *Scriptores originum Constantinopolitanarum / rec. Th. Preger. Fasc. 1: Hesyhii illustrii origines Constantinopolitanae. Anonymi enarrationes breves chronographicae. Anonymi narratio de aedificatione templi S. Sophiae* [Lipsiae, 1901–1907]. — Leipzig, 1989.
31. *Бородин О. Р.* Византийская Италия в VI—VIII веках (Равеннский эжархат и Пентаполь). — Барнаул, 1991.
32. *Tjäder J.-O.* Die nichtliterarischen Latenischen Papyri. Italiens aus der Zeit 445–700. — Lund, 1955. — Bd. 1.
33. *Johnson A. Ch., West L. C.* Byzantine Egypt: Economic Studies. — Princeton, 1949.
34. *Панченко Б. А.* Крестьянская собственность в Византии. Земледельческий закон и монастырские документы // ИРАИК. — 1904. — Т. 9, вып. 1–2.
35. *Византийский земледельческий закон: Текст, исслед., коммент.* Е. Э. Липшиц, И. П. Медведьева, Е. К. Пиотровской. — Л., 1984.
36. *Таубеншлаг Р.* Сельские общины в романизированных провинциях Востока времен Диоклетиана // ВВ. — 1958. — Т. 13.
37. *Athanase d' Alexandrie. Vie d' Antoine / introduction, texte critique, traduction, notes et index par G. J. M. Bartelink*. — Paris, 1994.
38. *Каждан А. П.* Деревня и город в Византии IX—X веков.: Очерки по истории византийского феодализма. — М., 1960.
39. *Kaplan M.* Les hommes et la terra a Byzance du VIe au XIe siecle: propriete et exploitation du sol. — P., 1992.
40. *Kazhdan A.* One More Agrarian History of Byzantium // BS. — 1994. — Т. 55. Fasc. 1.
41. *Theophanis Chronographia ex rec. C. de Boor*. — Lipsiae, 1883. — Vol. 1: *Textum graecum continens*.
42. *Деяния Вселенских соборов*. — СПб., 1996. — Т. 4: VI собор. VII собор.
43. *Левченко М. В.* Церковные имущества V—VII вв. в Восточно-Римской империи // ВВ. — 1949. — Т. 2 (27).
44. *Van den Gheyn A.* Acta graeca SS Davidis, Simeonis et Georgii Mitylenae in insula Lesbo // AB. — 1899. — Т. 18.
45. *Methodii patriarchae Constantinopolitani vita Sti Theophanis confessoris* // Латышев В. *Menologium anonymum saeculi X*. — Petropoli, 1911. — Т. 1.
46. *Латышев В. В.* Мефодия, патриарха Константинопольского *Житие* преп. Феофана Исповедника: по московской рукописи № 159 // *Записки АН. Серия VIII*. — Пг., 1918. — *Ист.-филолог. отд.* — Т. 13, № 4.
47. *Летопись византийца Феофана от Диоклетиана до царей Михаила и сына его Феофилакта / пер. с греч. В. И. Оболенского, Ф. А. Терновского, пред. О. М. Бодянского*. — М., 1884.
48. *Сорочан С. Б.* О политической роли и идейной ориентации торгово-ремесленного населения Византии в эпоху иконоборчества // *Вестник Харьковского университета*. — 1992. — № 393. — *История*. — Вып. 26.
49. *Лопарев Хр.* Греческие жития святых VIII и IX веков. Ч. 1: *Современные жития*. — Пг., 1914.
50. *Липшиц Е. Э.* Очерки истории византийского общества и культуры (VIII — первая половина IX в.). — М.; Л., 1961.
51. *Истрин В. М.* Хроника Георгия Амартола в древнем славянорусском переводе. — Пг., 1920. — Т. 1: *Текст*.

52. Сорочан С. Б. Византия IV—IX веков: этюды рынка. Структуры механизмов обмена. — Изд. 2-е, испр. и доп. — Х., 2001.
53. Житие Стефана Нового // Труды В. Г. Васильевского. — СПб., 1912. — Т. 2, вып. 2.
54. Псамафийская хроника / пред., пер., коммент. А. П. Каждана // Две византийские хроники X века. — М., 1959.
55. Лопарев Хр. М. Описание некоторых греческих житий святых // ВВ. — 1897. — Т. 4. — Вып. 3—4.
56. Диль Ш. Основные проблемы византийской истории. — М., 1947.
57. Geometries du fisc byzantin / ed. J. Lefort et al. — P., 1991.
58. Oikonomides N. The Social Structure of the Byzantine Countryside in the First Half of the Xth Century // Symmeikta. — Athena, 1996. — Т. 10.
59. Svoronos N. Les Nouvelles des empereurs macedoniens concernant la terre et les stratiotes. Introduction — Edition — Commentaires. — Athenes, 1994.
60. Lemerle P. The Agrarian History of Byzantium From the Origin to the Twelfth Century. — Galway, 1979.
61. Литаврин Г. Г. Византийское общество и государство в X—XI вв. Проблемы истории одного столетия: 976—1081. — М., 1977.
62. Harvey A. Economic Expansion in the Byzantine Empire, 900—1200. — Cambr., 1989.
63. Kazhdan A. State, Feudal and Private Economy in Byzantium // DOP. — 1993. — № 47.
64. Köpstein H. Zur Veränderung der Agrarverhältnisse in Byzanz vom 6. zum 10. Jh. // Besonderheiten der byzantinischen Feudalentwicklung / ed. H. Köpstein. — Berlin, 1983.
65. Burgman L. Editio per testamentum // Rechtshistorisches Journal. — 1994. — Bd. 13.

## Резюме

**Сорочан С. Б.** *Про нерухомість як предмет ринку Візантії в IV—IX ст.*

У статті робиться спроба проаналізувати стан ринку нерухомості та визначити його еволюцію протягом IV—IX ст. До номенклатури цього ринку входили з точки зору візантійського права будь-які «нерухомі речі». У VII—VIII ст. операції з нерухомістю особливо охоче стали здійснювати представники купецтва. Незважаючи на обмеження, які накладалися насамперед на служиве панство та общинне селянство державними, політичними, фіскальними міркуваннями, ринок нерухомості в Візантії постійно розвивався і до кінця IX ст. звів ці обмеження до мінімуму, що призвело до незворотних соціально-економічних змін.

**Ключові слова:** Візантія, пізня античність, раннє середньовіччя, земля, нерухомість, ринок, торгівля, механізми обміну.

## Резюме

**Сорочан С. Б.** *О недвижимости как предмете рынка Византии в IV—IX вв.*

В статье делается попытка проанализировать состояние рынка недвижимости и определить его эволюцию в течение IV—IX вв. В номенклатуру этого рынка входили с точки зрения византийского права любые «неподвижные вещи». В VII—VIII вв. сделки с недвижимостью особенно охотно стали совершать представители купечества. Несмотря на прослеживаемые стеснения, накладываемые прежде всего на служилую знать и общинное крестьянство государственными, политическими, фискальными соображениями, рынок недвижимости в Византии постоянно развивался и к концу IX вв. свел ограничения к минимуму, что привело к необратимым социально-экономическим изменениям.

**Ключевые слова:** Византия, поздняя античность, раннее средневековье, земля, недвижимость, рынок, торговля, механизмы обмена.



## Summary

### *S. Sorochan. About Real Estate as a Part of Byzantium Market in 4–9th Centuries*

The article investigates the state of a market real estate and determines its evolution during the 4–9th centuries. According to Byzantine law, the nomenclature of this market included any «immobile things». In 7–8th centuries real estate transactions have become especially popular among the merchants. For nobility and peasant community the government imposed restrictions on possession of real estate due to political and fiscal reasons. But in spite of that in Byzantium, the real estate market was constantly developing itself and by the end of the 9th century it reduced all restrictions to a minimum, leading to irreversible economic and social changes.

**Keywords:** Byzantine, Late Antiquity, the early Middle Ages, land, real estate, market, trade, exchange mechanisms.

