

УДК 346.1:347.77

В.А. УСТИМЕНКО, канд. юрид. наук,
доц., Донецкий городской сонет

ГЕНЕЗИС И ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ГОРОДСКОЙ СОБСТВЕННОСТИ (СОБСТВЕННОСТИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ГРОМАДЫ ГОРОДА)

Ключевые слова: город-полис, средневековый город, городское право, городская собственность, коммунальная собственность, местное самоуправление, хозяйственная правосубъектность города

История человечества свидетельствует, что развитие его связано с появлением поселений, в первую очередь городов. Развитию отношений собственности в городах способствовало как активное разделение труда – выделение наряду с сельским хозяйством ремесленного производства, так и возникновение городского права. Сегодня изучению феномена города, городской собственности посвящены труды ученых различной отраслевой принадлежности, однако недостаточное освещение данного вопроса с позиций науки хозяйственного права обуславливает актуальность и своевременность данного исследования.

Вопросом становления и развития городов как участников хозяйственных отношений, формирования отношений собственности в рамках городов уделялось внимание в исследованиях В.К. Мамутова, Г.Л. Знаменского, О.М. Винник, Ф. Броделя, М.П. Василенко, А.А. Сванидзе и др. Однако недостаточно изученными и требующими дальнейшего научного анализа являются вопросы определения генезиса и правовой природы городской собственности (собственности территориальной громады города) через призму науки хозяйственного права. Поэтому целью исследования является определение с позиций науки хозяйственного права особенностей генезиса и правовой природы городской соб-

ственности (собственности территориальной громады города). Новизна статьи заключается в том, что автор, на основе обобщения и систематизации научных подходов к определению правового статуса города как субъекта правоотношений и правового режима городской собственности, выявил особенности формирования и функционирования городской собственности в древнегреческих городах-государствах, Древнем Риме и в период средневековья, что позволило говорить о доминировании хозяйственно-правовых методов ее использования в целях удовлетворения потребностей жителей городов.

Для достижения поставленной цели были решены следующие задачи:

- с использованием сравнительно-правового и исторического методов проанализирована история формирования города и городской собственности;
- рассмотрены особенности правовой регламентации отношений собственности в древнегреческих городах-государствах, Древнем Риме и в период средневековья.

Говоря о хозяйственной правоспособности древних городов (городских громад), хотелось бы подробнее остановиться на древнегреческих городах-государствах или полисах.

Возникновение и развитие этих городов, на наш взгляд, достаточно четко иллюстрируют причины появления городского права, хозяйственных отношений в территориальной системе города, их генезис. Безусловно, нельзя утверждать, что все аспекты возникновения хозяйственной правоспособности города, можно исследовать на примере древнегреческих, древнеримских или средневековых городов. Однако представляется целесообразным рассмотреть часть наиболее характерных из них.

По мнению социолога Макса Вебера (1864-1920 гг.) античному (древнегреческому) городу присущи следующие признаки [1]:

1. Количественный: город – это большое поселение. Этот признак характеризует город, как населенный пункт, в котором население так велико, что и отсутствует типичное для

общества соседей личное знакомство друг с другом.

2. «Многообразие» занятий – второй признак города.

3. «Рынок», наличие «регулярного товарообмена внутри поселения в качестве существенной составной части дохода и удовлетворения потребностей населения. Таким образом, можно сказать, что каждый город в указанном смысле есть «рыночное поселение».

4. Наличие укрепления.

Понятие военного укрепления появилось еще в гомеровский период. В Греции и Малой Азии крепости существовали везде, где могла возникнуть военная угроза, например, пиратство. На ранней стадии своего развития город-полис либо сам был укреплением (крепостью), либо примыкал к нему, либо заключал его в себе. Отсюда и обязательные воинские и хозяйственные повинности большей части населения: участие в постройке и починке стен, сторожевая служба, защита от нападений и прочее. Можно сделать вывод, что основание городов в античности вызывалось, помимо экономических причин, военными. Обосновывается это частотой ведения войн в то время. Крепостные стены возводились по необходимости, являлись дополнительной нагрузкой на экономику городов, выражаясь современным языком, представляли непроизводительные расходы, влиявшие на себестоимость продукции ремесленников, торговцев.

5. Наличие собственного суда (в Афинах судебным органом являлся совет, в Спарте – герусия).

6. Наличие корпоративности и связанной с ней автономии.

По мнению Вебера, и с ним мы можем согласиться, «совместное жительство торговцев и ремесленников и регулярное удовлетворение повседневных потребностей на рынке» не исчерпывает понятия «город». Город является хозяйственной корпорацией с собственным земельным владением, с пригодно-расходными операциями. В прошлом,

согласно Веберу, город являлся не только хозяйственной корпорацией, но и корпорацией, регулирующей хозяйственные операции, т.е. существует хозяйственная политика города как таковая.

Все перечисленные выше признаки подчеркивают состоятельность греческих поселений как города.

В экономическом отношении Вебер делит город на две группы:

- город потребителей;
- город производителей.

Учитывая, что население античных городов было далеко неоднородно, т.е. не состояло исключительно из аристократии или ремесленников, можно сказать о том, что черты города потребителей и города производителей переплетаются. Этим объясняется и некоторая двойственность хозяйственной политики античных городов.

Города-полисы Древней Греции пережили ряд социально-политических изменений, в результате которых, со временем, городская аристократия становится малочисленной по сравнению с возросшим количеством ремесленников и торговцев, составляющих большую часть всего населения. В конечном итоге существование ремесленных мастерских, товары которых в большом количестве вывозятся за пределы городов, позволяет нам причислить античный город к городу производителей.

Античный город, в лице его органов управления, как единая территориально-хозяйственная система должен был решать вопросы обеспечения своей жизнедеятельности. И это, прежде всего, на наш взгляд, функция рационального хозяйствования.

Город является образованием территориальным, отграничивается от других субъектов определенными границами, занимает более или менее значительные земельные участки. Последние являются одним из основных средств производства, и наличие земли является важнейшим фактором определения места субъекта хозяйствования в древнем городе.

В данной работе, важно проследить каким

образом решались в античных городах вопросы, касающиеся хозяйствования и были ли они закреплены юридически.

Как известно, в то время землевладение существовало трех форм собственности: государственная, общественная и частная.

Государственные земли считались собственностью всего гражданского коллектива, т.е. закреплялось за полисом, использование их регулировалось законами и находилось под контролем должностных лиц.

Общественные земли принадлежали отдельным группам граждан, которые сами определяли условия их использования, от имени которых хозяйственное руководство осуществляли локальные магистраты. Споры по общественным землям считались, в отличие от вопросов, связанных с государственными землями сферой не публичного, а частного права.

Частные земли закреплялись за отдельными гражданами.

Государственные, общественные и частные земли не приносили значительный доход. В связи с этим городом (народным собранием) были приняты законоположения, позволяющие сдавать эти земли в аренду сроком от 10 лет до пожизненной или наследственной аренды. Доходы от такой аренды шли на покрытие расходов по организации обществ, мероприятий, жертвоприношений, общественных развлечений, а также на содержание сооружений, имеющих общественное значение для всего населения. Это рационализировало хозяйственное их использование.

Конфискованные земли или другое имущество, полученное государством по результатам рассмотрения судебных процессов, продавались сразу частным лицам.

Любопытно соотношение государственных и частных интересов выражавшееся в том, что после продажи конфискованного имущества даже государственных должников в первую очередь удовлетворялись претензии к ним частных лиц.

Следует заметить, что античный город не имел специального хозяйственного органа,

который занимался бы рациональным использованием конфискованного имущества, в т.ч. приобретенного в военных операциях.

Внутри полиса практиковалось предоставление отличившимся какими-либо заслугами метекам и чужеземцам привилегий путем наделения последних недвижимым имуществом. Оно давалась как отдельным лицам, так и целым группам (политическим изгнанникам, изгнанникам, участникам гражданской борьбы внутри другого полиса). Здесь имеется в виду право приобретения земли и дома, реже только дома. В Афинах практиковалось предоставление чужеземным купцам права приобретения земельных участков для строительства храмов и святилищ. Право владения землей позволяло метекам развивать кредитные отношения, связанные с залогом недвижимого имущества и влиться в ряды землевладельческого населения полиса.

В полисах классической Греции дарование гражданских прав никогда не сопровождалось специальным упоминанием о предоставлении права владеть недвижимым имуществом. В эллинистический период эти привилегии даруются параллельно.

В Афинах не существовало земельного кадастра, а сделки между частными лицами нигде официально не регистрировались и сохранившиеся до нашего времени сведения о перемещении земельной собственности разрознены и случайны.

По сведениям, касающимся распоряжения конфискованным имуществом, можно сказать с уверенностью, что у древних греков не существовало организованного, приносящего постоянный и значительный доход государственного хозяйства, не было какой-либо организации, обеспечивающей рациональное хозяйствование города.

На наш взгляд, городская политика, городские власти поддерживали и обеспечивали сохранение (частной) земельной собственности за отдельными гражданами, что, в конечном счете, должно было привести к подъему экономики всего города. Однако по разным причинам земельные участки сдавались в

аренду, под залог, что привело к концентрации земли не у коренного населения, а у мигрантов (иностранцев), которые впоследствии заявили о своих правах, тем самым, поставив развитие полисной структуры (его социально-имущественную сферу) на новый этап развития.

Заметим, что перемены в земельных отношениях повлияли на рост товарно-денежных отношений, развитие межполисных экономических связей, усиления роли свободного негражданского населения в хозяйственной и социальной жизни полиса.

Заслуживают соответствующего внимания также вопросы возникновения и развития отношений городской собственности в Римском государстве.

Земля и движимое имущество рассматривались как частная собственность. Так, в Законах XII таблиц говорилось, что «проданные и переданные вещи становятся собственностью покупателя лишь в том случае, если он уплатит продавцу покупную цену или обеспечит ему каким-либо образом удовлетворение его требования, например, представит поручителя или даст что-либо в виде залога...» [2, с.51]. Законы свидетельствуют и о наличии другого источника частной собственности на землю, которого не было у древних греков – права давности: после 2-х лет пользования земельным участком гражданин становился его собственником: «Давность владения в отношении земельного участка устанавливалась в два года, в отношении всех других вещей – в один год» [2, с.50]. Так римское государство налагало определенную обязанность на своих граждан – заботу об обработке земли, что является новым элементом в ведении городских органов власти на государственном уровне. Также, Законы охраняли общее землепользование: собственник участка не мог сооружать искусственные оросительные системы и тем изменять течение естественных вод. За этим угадывается забота города о природных ресурсах, их рациональном использовании.

С позиций современного подхода можно

утверждать, что Законах XII таблиц имели место отдельные хозяйственно-правовые элементы, которые устанавливали общественный хозяйственный порядок, обеспечивали гармоничное сочетание публично-правового и частноправового регулирования хозяйственной деятельности. Так, таблица VII – касалась вопросов благоустройства в пределах города: «1. Обход, т.е. незастроенное место вокруг здания, должен быть шириной два с половиной фута. 2. ...при иске о размежевании границ необходимо соблюдать указание закона XII таблиц, установленное как бы по примеру следующего законодательного распоряжения, которое, как говорят, было проведено в Афинах Солоном: если вдоль соседнего участка выкапывался ров, то нельзя было переступить границы, если ставить забор, то нужно отступать от соседнего участка на один фут, если - дом для жилья, то отступать на два фута, если копают яму или могилу, отступить настолько, насколько глубоко выкопана яма, если колодец – отступить на 6 футов, если сажают оливу или смоковницу – отступить от соседнего участка на девять футов, а прочие деревья – на 5 футов. 6. ...ширина дороги по прямому направлению определялась в 8 футов, а на поворотах – в 16 футов. 7. Пусть собственники придорожных участков огораживают дорогу, если они не убивают ее камнем, пусть едет на вьючном животном, где пожелает. 9. ...принимать меры к тому, чтобы деревья на высоте 15 футов кругом подрезались для того, чтобы их тень не причиняла вреда соседнему участку». В таблице VIII в пункте 26 предписывалось, чтобы «никто не устраивал в городе ночных сборищ», а пункт 27 Закон XII таблиц «предоставлял членам коллегий (сообществ) право заключить между собою любые соглашения, лишь бы этим они не нарушали какого-нибудь постановления, касающегося общественного порядка» [2, с.46-56].

Постоянное военное положение Рима позволяет нам сделать вывод о том, что, как и в древнегреческих городах-полисах, военная

жизнь города являлась частью его хозяйственной деятельности. Поскольку земля, главное достояние граждан, находилась в общей собственности, поначалу ее было мало и главное богатство состояло в скоте. Отсюда и агрессия римлян против соседних племен, связанная с оккупацией их земли и разделом ее между завоевателями, и требования, предъявляемые гражданам, быть воинами и совершенствоваться в военном искусстве.

Из вышесказанного можно сделать вывод о том, что решение первоочередных хозяйственных вопросов, как отдельного города, так и государства, всегда взаимосвязаны с возникающими политическими вопросами общества. Примером заботы городских властей о торговцах и ремесленных слоях служит факт строительства дороги от Рима до Капуи, имевшей торговое и стратегическое значение, а также строительство 15-ти км водопровода, по которому в Рим поступала питьевая вода. Таким образом, можно говорить, что, решая задачу социальной сферы, город выступал социально-экономической структурой.

Важной чертой римского права собственности было подразделение вещей на два типа. К I-му относилась земля (поначалу около Рима, позже и вся земля Италии), рабочий скот, рабы, здания и сооружения. Ко II-му относились прочие вещи. Для отчуждения вещей I-го типа – продажи, мены, дарения и пр. – требовалось соблюдение традиционных формальностей, называемых манципацией (способ приобретения права собственности на вещь). Уплаты денег, таким образом, было недостаточно для возникновения права собственности. Все другие вещи, даже драгоценности, переходили в собственность с помощью простой традиции, т.е. неформальной передачи на условиях, установленных договором купли-продажи, мены, дарения и пр. «В таких же точно условиях находятся провинциальные поместья» [2, с.57], т.е. данное «общее право» распространялось в пределах всего Римского государства.

Из вышесказанного можно сделать вывод, что вещи I-го типа тяготели к коллективной

собственности римской общины, а вещи II-го типа являлись предметами индивидуальной собственности граждан. С позиций сегодняшнего дня можно сказать, что имеющаяся коллективная собственность в Древнем Риме являлась *экономической основой местного самоуправления*. И действительно, коллективная собственность являлась собственностью всей общины, которая рассматривается как совокупность жителей, объединенных постоянным проживанием в пределах города, являющегося самостоятельной административно-территориальной единицей, имеющих единый административный центр. Правовой режим такой собственности закреплялся отдельными законами и был ближе по своему характеру к коммунальной собственности.

Как и в древних Афинах, в Риме существовала городская казна, чеканившая медные, серебряные, а со временем и золотые монеты. Чтобы обеспечить военные расходы, в частности выплату воинам жалованья и наград, Август получил право создать свою императорскую казну. При этом продолжала существовать и старая городская казна, сохранившая право чеканки только мелкой медной разменной монеты. Авторитет Августа базировался на огромных материальных ресурсах и его полном распоряжении армией. После окончания войн его легионы были расквартированы группами по наиболее важным в военном и экономическом отношении провинциям. В течение 20-летнего срока службы воины получали годовое жалованье, а при отставке особый подарок и надел земли, своего рода «выслугу лет».

Интересным фактом является то, что Римскому частному праву были известны такие институты ограничений права собственности, как городские сервитуты. Это свидетельствовало о том, что город заботился о архитектурной стройности, удобстве и эстетическом виде городских застроек. К городским сервитутам относились:

- право делать себе крышу или навес, вторгаясь при этом в пространство соседа;
- право опирать балку на чужую стену;

- право делать пристройку к чужой стене;
- право требовать, чтобы в ходе строительства не был закрыт солнечный свет;
- строить здания не выше установленной высоты;
- право стока дождевой воды
- право проведения оросительного канала и др., чем и ограничивалась сфера вмешательства городских властей в частную собственность граждан.

Со временем сервитуты стали использоваться не только в земельном деле.

На наш взгляд, начиная примерно с IX-XI столетий, феодальный строй явился для *Средних веков* своеобразным «трамплином» для развития городов разных стран. Именно в этот период на базе знаний и традиций Древнего мира, города возникают, расширяются и обретают ту значимость и самостоятельность, к которой мы стремимся и в настоящее время.

Что отличает города Средневековья от античных и современных городов, так это исключительность их правового статуса: впоследствии горожане подчинялись тем же законам, что и остальные граждане государства. Организации средневековых городов подражали, воспроизводя ее основные принципы, другие сообщества: купеческие гильдии и ремесленные цехи, университеты и рыцарские ордена. Таким образом, город являлся примером гармоничного сочетания частных и общих (публичных) интересов, защищенных действующими нормативными актами в пределах городской территории.

С приобретением каким-либо городом права городского самоуправления, регламентированного Хартией вольностей, возникло и само понятие *городского права*. Так, примером из раннего периода истории является город Кельн. Согласно Хартии, пожалованной герцогом в 1120 году, каждый житель (бюргер) имел право на участок земли площадью 50 на 100 футов с правом владения и свободной его продажи, за который он должен был заплатить всего один шиллинг годовой ренты. Жители свободно пользовались пастбищем, лесом, рекой и соблюдали только торговое

право, кроме такого, которое применялось к купцам города Кельна [3, с.360].

Представляется целесообразным акцентировать внимание на том, что в средневековый период развития городов действовало несколько систем городского права – Магдебургское, Любекское, Гамбургское и т.д. Однако во многих городах Украины, включая Киев, на протяжении нескольких столетий действовала система Магдебургского (или немецкого) городского права, регламентировавшая многие внутригородские, в том числе хозяйственные, отношения, закреплявшие права и свободы городов, которые добились предоставления им особого правового статуса. Свидетельством данного исторического права выступает, стоящий с 1802 г. в г. Киеве, на крутом берегу Днепра, ниже Владимирской горки, у Крещатицкого источника, памятник старинному торгово-городскому праву Киева, называвшемуся Магдебургским по месту своего зарождения в XII-XIII вв. [4, с.13; 5, с.3].

В рамках Магдебургского права получили развитие и нормы, определяющие особенности реализации субъектами городских отношений правомочий собственника, в частности, в роли последнего, наравне с другими участниками, выступала городская община, принимавшая своим имуществом – городской собственностью – активное участие в товарно-денежных отношениях.

Первичной правовой базой развития отношений городской собственности можно признать Магдебургское право как право городского самоуправления и рыночных отношений в городах. Из всего правового наследия именно оно представляет сейчас наибольший интерес с точки зрения, как истории развития городского самоуправления, так и с точки зрения истории правового регулирования рыночных отношений. Старинный торгово-ремесленный город – это зародыш или минимодель, на основе которой в дальнейшем выросли современные макроэкономические модели. Зародыш обладал генетической ценностью – системным или, во всяком случае,

комплексным подходом к регулированию управленческих и имущественных отношений в «городском пространстве». Это генетическое свойство сохраняет свою ценность и для макромодели – современного экономически развитого и высокоурбанизированного «государственного пространства» [6, с.14].

Известно, что в средневековой Европе города были центрами торговли и ремесла. Возникли они на торговых путях, в местах проведения торгов, ярмарок (кстати, город Магдебург возник на месте, где в давние времена шла оживленная торговля между германскими и славянскими племенами). Центром каждого возникшего города становился рынок, рыночная площадь, на которой обычно находилась и ратуша. Город, являвшийся собственником земли и общественных сооружений, центром торговли и ремесла, представлял собой, если говорить современным языком, единую социально-экономическую систему, каркасом которой была двуединая система управленческих (включая налоговые) и договорных отношений. Наиболее адекватное отражение эти отношения получили как раз в Магдебургском праве [6, с.15].

Магдебургское право носило комплексный, универсальный характер, ибо во взаимовязке регламентировало реализацию различных видов правоотношений. Большая часть его норм регулировала торговлю и ремесла, деятельность цехов и купеческих гильдий, вопросы налогообложения. Ряд норм был посвящен организации городского самоуправления и судебной власти. Магдебургское право, будучи приспособленным к потребностям развивающихся городов, носило в целом антифеодальный характер [7, с.149-150].

Подытоживая вышеизложенное, следует признать, что отношения коммунальной (городской) собственности имеют глубокие исторические корни, зарождение которых отдельные исследователи связывают с возникновением и развитием известного в прошлом и «реанимируемого» в настоящем Магдебургского права [8, с.6-7]. Рецепция украинскими городами Магдебургского права, ге-

нетически связанного по утверждению ученого-хозяйственника В.К. Мамутова с современным хозяйственным правом [9, с.92], способствовала активизации формирования органов городского самоуправления и основ городской собственности.

Основываясь на вышеизложенном, представляется возможным сформулировать ряд *выводов*:

- античный город, в лице его органов управления, как единая территориально-хозяйственная система должен был решать вопросы обеспечения своей жизнедеятельности. И это, прежде всего, на наш взгляд, функция рационального хозяйствования;

- с позиций современного подхода можно утверждать, что в Законах XII таблиц имели место отдельные хозяйственно-правовые элементы, которые устанавливали общественный хозяйственный порядок, обеспечивали гармоничное сочетание публично-правового и частноправового регулирования хозяйственной деятельности;

- можно утверждать, что имеющаяся коллективная собственность в Древнем Риме являлась экономической основой местного самоуправления. И действительно, коллективная собственность являлась собственностью всей общины, которая рассматривается как совокупность жителей, объединенных постоянным проживанием в пределах города, являющегося самостоятельной административно-территориальной единицей, имеющих единый административный центр. Правовой режим такой собственности закреплялся отдельными законами и был ближе по своему характеру к коммунальной собственности;

- установлено, что исторически отношения коммунальной (городской) собственности преимущественно регулировались нормами городского права, к которым, в частности, относилась система Магдебургского права. Именно с зарождением и развитием Магдебургского права отдельные исследователи связывают активизацию процессов формирования органов власти города и его имущественной основы - коммунальной (го-

родской) собственности.

ЛИТЕРАТУРА

1. WEBER M. Die Stadt. - Wirtschaft und Gesellschaft, Kap 8 // Grundriss der Sozialökonomik. III. Abt. Tübingen, 1922, S. 513-600.

2. Хрестоматия по всеобщей истории государства и права: Учеб. пособие /З.М. Черниловский (ред.), В.Н. Садилов (сост.). -М.: Фирма Гардарики, 1996. -413 с.

3. Харитонов О.І., Харитонов Є.О. Порівняльне право Європи: Основи порівняльного правознавства. Європейські традиції. - Харків: ОДІССЕЙ, 2006. -624 с.

4. Знаменский Г.Л. Хозяйственное законодательство Украины. Формирование и перспективы развития. -К.: Наук. думка, 1996. -63 с.

5. Вінник О. Пам'ятник Магдебурзькому праву в Києві // Підприємництво, господарство і право. -2001. -№ 1. -С.3-5.

6. Мамутов В.К., Знаменський Г.Л. Від Руської Правди і Магдебурзького права // Віче. -1992. -№ 6. -С.14-17.

7. Магдебургское право // Большая советская энциклопедия: В 30-ти т. /Гл. ред. А.М. Прохоров. -М.: Сов. энцикл., 1974. -Т.15. -С.435-436.

8. Джабраїлов Р.А. Правове забезпечення ефективного використання об'єктів комунальної власності: Автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.04 /НАН України. Ін-т екон.-правових дослід. -Донецьк, 2005. -18 с.

9. Мамутов В.К. Экономика и право: Сб. науч. тр. -К.: Юринком Интер, 2003. -544 с.

Устименко В.А. Генезис и правовая природа городской собственности (собственности территориальной громады города) // Форум права. -2007. -№ 3. -С.264-271 [Электронный ресурс]. -Режим доступа: <http://www.nbuv.gov.ua/e-journals/FP/2007-3/07uvatgg.pdf>

На основе обобщения и систематизации научных подходов к определению правового статуса города как субъекта правоотношений и правового режима городской собственности, выявлены особенности формирования и функционирования городской собственности в древнегреческих городах-государствах, Древнем Риме и в период средневековья, что позволило говорить о доминировании хозяйственно-правовых методов ее использования в целях удовлетворения потребностей жителей городов.

Устименко В.А. Генезис і права природа міської власності (власності територіальної громади міста)

На основі узагальнення та систематизації наукових підходів до визначення правового статусу міста як суб'єкта правовідносин і правового режиму міської власності, виявлені особливості формування та функціонування міської власності в давньогрецьких містах-державах, Древньому Римі й у період середньовіччя, що дозволило казати о домінуванні господарсько-правових методів та використання з метою задоволення потреб жителів міст.

Ustimenko V.A. Genesis and a legal nature of the city property (the property of a territorial bulk of city)

On the basis of generalization and ordering of scientific approaches to definition of a legal status of city as subject legal relationship and a legal regime of the city property, features of formation and functioning of the city property in the ancient Greek cities-states, Ancient Rome are revealed and during Middle Ages that has allowed to speak about domination of economically-legal methods of its use with a view of satisfaction of needs of inhabitants of cities.