

University Press, 2004. – 275 р.

16. Давид Э. Принципы права вооруженных конфликтов. Курс лекций, Юридический факультет Открытого брюссельского университета. – Москва, МККК, 2008. – 1141 с.

17. Convention (IV) respecting the Laws and Customs of War on Land and its annex: Regulations concerning the Laws and Customs of War on Land. The Hague, 18 October 1907. Annex to the Convention: Regulations respecting the laws and customs of war on land - Section II : Hostilities – Chapter I: Means of injuring the enemy, sieges, and bombardments – Regulations: Art. 27. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.icrc.org/applic/ihl/ihl.nsf/Article.xsp?action=openDocument&documentId=3C43C56CFC87D4E3C12563CD005167AA>

18. Convention (IX) concerning Bombardment by Naval Forces in Time of War. The Hague, 18 October 1907.Chapter II: General provisions – Art. 5. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.icrc.org/applic/ihl/ihl.nsf/Article.xsp?action=openDocument&documentId=EF261A05DD371F44C12563CD00516DF5>

19. The Hague Rules of Air Warfar, The Hague, December, 1922–February, 1923. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://lawofwar.org/hague\\_rules\\_of\\_air\\_warfare.htm](http://lawofwar.org/hague_rules_of_air_warfare.htm)

УДК 347.1

**Розуменко І.В.**, асистент кафедри  
історії держави і права НУ «ОІОА»

## **Розвиток права власності на нерухоме майно в російському праві у першій половині XVIII століття**

У статті доводиться, що розвиток права власності на нерухоме майно у російському праві першої половини XVIII ст. відбувався у напрямку уніфікації правового статусу вотчини і помістя, збільшення кола землевласників, суворого контролю держави над процесами обігу нерухомого майна.

**Ключові слова:** нерухоме майно, право власності, маєток, станові права.

В статье доказано, что развитие права собственности на недвижимое имущество в российском праве первой половины XVIII в. происходило в направлении унификации правового статуса вотчины и поместья, увеличения круга землевладельцев, строгого контроля государства над процессами оборота недвижимого имущества.

**Ключевые слова:** недвижимое имущество, право собственности, имение, сословные права.

In this article it is proved that the development of ownership of real estate in Russian law of the first half of the XVIII century was going in the direction of unification of the legal status of barony and military service estates, increasing the range of landowners, strict state control over the processes of sales of real estate.

**Keywords:** real estate, property, estate, estate rights.

Вивчення історії становлення і розвитку інститутів власності у праві, яке діяло на українських землях і формувало правосвідомість і правову культуру українців, представляє важливість для вітчизняної науки. Адже повноцінне повернення України до романо-германської правової сім'ї неможливе без надійного підґрунтя у правосвідомості громадян. Інтерес для вивчення представляють ті періоди розвитку права, які позначилися спиранням на загальноєвропейські традиції. Одним з таких періодів є XVIII ст., коли перетворення у суспільстві, державному та правовому житті були особливо інтенсивними. Особливого значення набуває дослідження права власності,

зокрема на нерухоме майно, у зазначеній період. У зв'язку зі сказаним, виправданим є звернення до встановлення змін, які відбулися протягом першої половини XVIII ст. у формуванні та змісті інституту нерухомого майна в Російській імперії.

Питання розвитку російського права у цей період досліджувалися цілою низкою вчених – як істориків, так і юристів. Серед них варто відзначити І. Базанова, М. Владимира-Буданова, М. Воскресенського, К. Кавеліна, В. Ключевського, А. Манькова, М. Михайлова, М. Павленка, К. Побєдоносцева, О. Преображенського, Б. Сиромятнікова, С. Троїцького, Л. Черепніна та інших. Однак дореволюційні дослідники не ставили за мету розкрити значення змін у праві власності для становлення російського права Нового часу, а вчені радянської доби здебільшого негативно оцінювали законодавство XVIII ст. як таке, що мало експлуататорський характер. У даній розвідці автор спробує визначити напрямки розвитку права власності на нерухоме майно у російському праві першої половини XVIII ст. і показати його вплив на подальший розвиток цього інституту.

У першій половині XVIII ст. в Росії відбувався інтенсивний розвиток цивільного права, що було пов'язано насамперед з бурхливим розвитком товарно-грошових відносин. Російське право цього періоду значною мірою сприйняло західноєвропейські правові традиції та інститути. У цьому зв'язку зростала індивідуалізація приватних майнових і зобов'язальних прав; закон як джерело прав та обов'язків починає домінувати, а традиційні та звичаєві норми відходять на другий план. Формальні моменти (форма угоди, реєстрація) починають превалювати над традиційними й архаїчними процедурами, а письмові й завірені акти – над показаннями свідків.

До нерухомого майна були віднесені: земля, розташовані на ній будівлі, а також підприємства та крамниці. Значні зміни відбулися у праві власності на цю категорію майна. Зміни стосувалися, насамперед, правового режиму земель. У другій половині XVII ст. серед земельної власності розрізнялися вотчини і помістя. Вотчини розділялися на родові, вислужені й куплені. Родові вотчини передавалися у спадщину. Передача їх особам іншого роду була обмеженою, а якщо з тих чи інших причин все ж таки відбувалася, то родичі першого володільця могли їх викупити протягом 40 років. Коло спадкоємців родових вотчин також обмежувалося. Перевагу в спадкуванні мали найближчі родичі по чоловічій лінії. Продавати вотчину можна було тільки особам, які мешкали в цьому ж повіті, що диктувалося міліційною системою комплектування збройних сил [1, с. 197].

Вислужені, або жалувані, вотчини надавалися у володіння службовцям за відмінну службу, участь у походах, а також синам загиблих на війні служилих людей [1, с. 197 - 199]. Володіння вислуженою вотчиною фактично було зумовлене подальшою вірною службою і особистим добрим ставленням царя до володільця. Однак вислужена вотчина могла більш вільно відчужуватися і передаватися у спадщину, ніж родова. Таким чином, вислужена вотчина за своїм статусом наближувалася до помістя.

Куплена вотчина набувалася з чужого роду. Вона належала всій родині (але не роду, як родова), могла вільно продаватися (без права родичів викупляти її), закладатися, обмінюватися, передаватися у спадщину вдові, синам, дочкам та іншим родичам. За відсутності заповіту вона ділилася порівну між спадкоємцями за законом, які знаходилися в рівному ступені спорідненості із спадковавцем [1, с. 199 - 200]. Куплена вотчина, таким чином, хоча й була формою феодального землеволодіння, мала деякі риси буржуазної власності.

Іменним указом 1700 р. було заборонено відбирати за нанесене ображення вотчини та помістя і передавати їх потерпілій стороні. З 1712 р. заборонено було відчужувати родові вотчини [2, с. 225]. Указ Петра I від 23 березня 1714 р. забороняв продавати і закладати нерухомість, під якою розуміли родові, вислужені та куплені вотчини та помістя, а також двори та крамниці [3, с. 299]. Отже, помістя остаточно визнаються родовою власністю. Таким чином, тенденція до зрівняння юридичного статусу помістя і вотчин, яка поглиблювалася в російському праві протягом XVII ст., знайшла своє логічне завершення. Боярство та служиве дворянство протягом першої половини XVIII ст. зливаються в один стан, що й знайшло своє відззеркалення в названому указі. Цей стан затвердився як соціальна опора абсолютної монархії, яка сформувалася в Російській імперії у першій половині XVIII ст. Таке становище дворянського стану зберігалося в державі до революції 1917 р.

За вотчинами і помістями затвердилася єдина назва «маєтки».

Маєтки розглядалися як нерухомі речі. Закон про одноособове спадкування дозволяв продаж нерухомого майна у випадку крайньої необхідності, а також віддачу його у придане і в спадок. Право родового викупу протягом 40 років залишилось єдиним відголоском старого права. Змінювався порядок спадкування колишніх вотчин та помістя. Маєтки, як і інше нерухоме майно, можна було заповідати тільки одному родичу. При відсутності заповіту маєток переходить старшому сину. При відсутності синів спадкували дочки в тому ж порядку. Вдова володіла маєтком до кінця життя або до постриження в черниці, після чого маєток передавався родичам чоловіка. Якщо серед спадкоємців не було осіб чоловічої статі, то маєток переходитим до чоловіка спадкоємиці, який мав прийняти її прізвище, а свій маєток передати іншим своїм родичам. Таким чином, Петро I в інтересах абсолютської держави прагнув укріпити феодальні роди, забезпечити регулярні надходження податків до казни, раціоналізувати експлуатацію кріпосних селян, створити резерв служивих людей, які не були б пов'язані земельними володіннями і добивалися засобів до життя через службу.

Зміни в праві власності на нерухоме майно стосувалися не лише правлячої верхівки. Указ 1700 р. дозволив вільний обіг дворів у містах між біломісцями й чорними людьми, тобто відбувається зрівняння прав і консолідація міщанського стану [2, с. 226].

Потужним конкурентом державний владі в Московській Русі традиційно була церква. Оскільки церковні ієрархи від єпископа до патріарха були ченцями, їхні земельні володіння не передавалися у спадщину, а переходили до наступника, що займав його посаду. Петро I намагався підпорядкувати церкву державній владі й поставити її на службу державі. Шлях до цього цар вбачав у позбавленні церкви економічної могутності. Передача земель монастирям була заборонена навіть для бездітних людей, які приймали чернецтво. Однак церковне землеволодіння зростало, оскільки частими були випадки фіктивних угод. З 1701 р. до впровадження Святішого Синоду (1721 р.) Петро I неодноразово виказував намір секуляризувати церковне майно. Указом від 31 січня 1701 р. він відділив управління церковними маєтками від інших справ церковного управління, підпорядкувавши управління маєтками державному органу – Монастирському наказу [4, с. 44]. Держава виділяла церковним установам певні кошти, отже, утримання церкви залежало від держави. Були виділені спеціальні вотчини, з яких йшли кошти на церковні потреби, а решта земель поступала у безпосереднє розпорядження держави. З впровадженням Синоду землі знов були передані у завідування церкви, тобто Синоду, але останній тепер був державною

установою, колегією, отже, сам підпорядковувався державі.

Зміни в речовому праві торкалися і промислових закладів, які також вважалися нерухомим майном. Держава сприяла розвиткові приватної промисловості, забезпечуючи кредит, податкові пільги та підбирання робочої сили. Разом з тим, держава явно претендувала на промислову монополію, не обмежуючись політикою протекціонізму. Ставилися під контроль держави права приватних осіб на фабрики й мануфактури. Приватні підприємці мали просити дозволу на відкриття їх у Мануфактур-колегії. У тих, хто, маючи достатньо коштів, відкривав фабрику або мануфактуру без такого дозволу, вони підлягали конфіскації на користь казни. Фабриканти щорічно мали пред'являти зразки своєї продукції до Мануфактур-колегії. Промислові підприємства, які знаходилися у користуванні приватних осіб, вважалися власністю держави. Гарантувалася тільки безперервність спадкового володіння підприємствами, а розпорядження ними здійснювалася держава через свої органи.

В 1704 р. Петро I оголосив всі приватні млини казенними оброчними статтями і визначив оподаткування їх у розмірі 25% від прибутків, хоча управління млинами покладалося на володільців. Якщо володільці не сплачували податків або приховували прибутки, млини передавали стороннім особам, а недобросовісним володарям виплачували 75% оброчної суми.

Розвиток промислового виробництва зумовив необхідність перегляду прав землевласників на земні надра. Держава залишала за собою право добування металів та мінералів з приватновласницьких земель. Вотчинники мали переважне право на здобуття корисних копалин на тих землях, які їм належали. Такі ж обмеження стосувалися порубки цінних сортів дерев, які росли в приватновласницьких землях. Такі обмеження тривали до 80-х рр. XVIII ст., аж до скасування їх Катериною II.

Держава була монополістом у купівлі у приватних підприємствах ряду найменувань продукції та здобутої сировини. Експорт продукції приватними особами також здійснювався через Берг- і Мануфактур-колегії.

Указом 1721 р. «Про купівлю до заводів сіл» до підприємств приписувалися населені землі з правом експлуатації на промислових підприємствах праці селян, які мешкали на даних землях [5, с. 89]. Цей указ порушував дворянську монополію на придбання населених земель. Однак право власності промисловців було і тут обмежене: заборонялося закладати ці села, а купляти їх можна було лише з дозволу Берг- і Мануфактур-колегій.

В історико-юридичній літературі висловлювалися різні точки зору на правове становище чорнотяглих земель. Так, О.І. Копаньов вважав, що чорнотяглі селяни були власниками земель. Це положення він підтверджує фіксацією в багатьох актах вільного розпорядження землею з боку чорнотяглих селян [6, с. 125]. Однак, більшість дослідників сходяться на тому, що володарем чорнотяглих земель був цар. Як відмічав С.В. Юшков, якщо б чорнотяглі землі не належали царю, то він не зміг би з легкістю роздавати їх служивим людям або ж перетворювати їх на двірцеві, що постійно відбувалося [7, с. 301]. Акти відчуження землі говорять лише про зміну її володільців.

Держава, усвідомлюючи важливість нерухомого майна для соціальної та економічної стабільності суспільства, а також прагнучи упорядкувати надходження до державної казни, впровадила письмову форму реєстрації права власності на нерухоме майно і передачу цього права. 30 січня 1701 р. було видано Указ про обряд здійснення всякого роду кріposних актів [8, с. 278-285]. Указ регламентував

письмове закріплення права власності на землю та двори. Купівля і продаж нерухомості також мали відображення у письмових актах – кріпостях, які писалися на гербовому папері і завірялися спеціальними печатками. При відчуженні нерухомого майна сплачувалося мито у казну. В Указі детально встановлювалася відповідність між сумою, яку отримував продавець, і розміром мита. Право власності на вотчинні землі закріплювалося у кріпостях першої статті, на інше нерухоме майно – третьої статті. Був встановлений чіткий і суворий порядок кріпосного укладення актів, який у своїх істотних рисах зберігався протягом усього XIX ст. і аж до революції 1917 р.

Отже, право власності на нерухоме майно було досить детально розроблене у законодавстві першої половини XVIII ст. До нерухомого майна були віднесені земля, розташовані на ній будівлі, а також підприємства та крамниці. У подальшому зміст поняття нерухомого майна розширився.

Зміни, які відбулися в речовому праві у першій половині XVIII ст., сприяли консолідації станів, а також ставили суспільство під контроль держави. Абсолютистська держава зберігала право власності на земні надра, залишала за собою право контролю над обігом нерухомого майна. Було закріплено виключно письмову форму купівлі-продажу нерухомості.

Ці тенденції збереглися у подальшому розвитку права власності на нерухоме майно протягом XIX – початку XX ст.

**ЛІТЕРАТУРА:**

1. Тихомиров М.Н., Епифанов П.П. Соборное уложение 1649 года. – М.: Издательство Московского университета, 1961.
2. Российское законодательство X-XX веков. В 9-ти томах. – Т. IV. Законодательство периода становления абсолютизма. – М.: Юридическая литература, 1986.
3. О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах // Российское законодательство X-XX веков. В 9-ти томах. – Т. IV. Законодательство периода становления абсолютизма. – М.: Юридическая литература, 1986.
4. Живов В. Из церковной истории времён Петра Великого: Исследования и материалы. – М.: НЛО, 2004.
5. Реформы Петра I. Сборник документов / сост. В.И.Лебедев. – М.: Гос. соц.-эк. изд-во, 1937.
6. Копанев А.И. Законодательство о чёрном крестьянском землевладении XVI-XVII вв. // Из истории феодальной России. – М.: Наука, 1978.
7. Юшков С.В. История государства и права СССР: Учебник для юридических вузов. Ч. 1. – 3-е изд., доп. и перераб. – М.: Учпедгиз, 1950.
8. Именной, данный Розряду об обряде совершения всякого рода крепостных актов // Российское законодательство X-XX веков. В 9-ти томах. – Т. IV. Законодательство периода становления абсолютизма. – М.: Юридическая литература, 1986.

