

ние правового статуса монастырей и монашества, приходского духовенства и епископата, а также регламентацию религиозной жизни поданных.

Можно сделать вывод, что церковные преобразования Петра I в значительной степени определялись его личными воззрениями, которые сформировались под влиянием традиционного религиозного образования, европейских идей христианского гуманизма и идеализма. При этом, по своей сути Петровская реформа представляется не попыткой перенести западные формы государственно-церковных отношений на русскую почву, а глубоко оригинальным отечественным предприятием, основы которого были заложены политикой предшественников Петра.

Розуменко І. В.

*Національний університет «Одеська юридична академія»,
асистент кафедри історії держави та права*

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ РЕЄСТРАЦІЇ НЕРУХОМОГО МАЙНА НА УКРАЇНСЬКИХ ЗЕМЛЯХ В РОСІЙСЬКИЙ ІМПЕРІЇ В XVIII-XIX СТ. СТ.

У Російській імперії операції з нерухомістю відбувалися при посередництві так званого кріпосного порядку. Одними з актів на нерухомість були купча крепость і заставна крепость. Які засвідчувались нотаріусами і заносилися в нотаріальні реєстри.

Вивчення історії правового регулювання державної реєстрації прав на нерухоме майно необхідне і для кращого розуміння положень чинного законодавства, що регулює аналогічні відносини.

На даний час у юридичній науці проведена значна кількість історико-правових досліджень, присвячених, серед іншого, і окремим аспектам правового регулювання реєстрації нерухомого майна та прав на нього.

Помітний внесок в питання про правову основу землеволодіння внесли такі вчені як В. Б. Ельашевіч, І. А. Базанов, І. А. Покровський і ряд інших.

Ще на початку XVIII століття було передбачено, що угоди щодо нерухомості мають характер «крепостей», які закріплювали майно за власниками, забезпечуючи повне, вічне і спадкове володіння.

Довгий час усі угоди на нерухомість проходили через спеціальні крепосні відділення палати цивільного суду. Що було довготривалим бюрократичним процесом і значною мірою гальмувало процеси розвитку економіки. (Скворцов, О. Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. 2006, с.201)

Тільки в 1866 році «Положення про нотаріальну частину» Олександра II закріпило необхідність нотаріального оформлення крепосних актів на нерухомість. Ця процедура здобула більш логічний і зручний вид. На українських землях реформування судових установ торкнулося Київщини і прилеглих губерній із запізненням, внаслідок переходу, більшої їх частини під загальноімперську юрисдикцію лише наприкінці XVIII ст. Тільки 1880 року було сформовано Київський судовий округ з усіма належними установами при ньому.

Посада старшого нотаріуса була запроваджена при окружному суді після судової реформи 1864 року. Старший нотаріус Київського окружного суду приймав відвідувачів у «Присутствених місцях» на вулиці Володимирській, де містився і нотаріальний архів. В архіві зберігалися «кріпосні книги», книги запису заборон на купівлю-продаж майна та їх зняття. Крім ведення цих книг, старший нотаріус мав зберігати реєстри всіх витягів або копій, які він видавав на прохання клієнтури, реєстри купчих справ з відповідними показниками, книги запису отриманих зборів, а також журнал усіх здійснених ним операцій. Кріпосні книги і реєстри купчих справ велися окремо для кожного повіту і кожного міста, які входили в межі судового округу. Наприклад, в Києві навіть існували окремі кріпосні книги для кожного з восьми поліцейських дільниць. (Сенчук В. В. Сучасні проблеми правового регулювання реєстрації нерухомого майна та прав на нього в Україні. 2008, с 112)

Найчастіше купівля-продаж нерухомого майна здійснювалась шляхом вчинення купчої. Для цього обидва контрагента повинні були з'явитися в нотаріальну контору. Нотаріус насамперед встановлював, що вони є тими, ким себе іменують, і мають право укладати угоди. Після складав текст акта за встановленою формою де, зокрема, фіксувалося, яке саме нерухоме майно є предметом угоди. Наводилося докладний опис земельної ділянки – назва міста і поліцейської частини, вулиця, номер будинку, площа та лінія меж ділянки, прізвища сусідніх землевласників. Текст купчої обов'язково містив проголошення факту продажу зазначеного майна одним учасником угоди іншому; посилання на документ, по якому продавець досі володів предметом угоди; суму, сплачену покупцем.

Дуже важливою частиною купчої було засвідчення того, що майно вільно від заборон на укладення угод. Заборону накладали на нерухомість, яка служила заставним забезпеченням боргових зобов'язань продавця або була предметом судового позову.

Нерухомість під заставою можна було продавати, однак при цьому в купчу вносили вичерпні коментарі щодо того, хто з учасників угоди і яким чином має задовольнити кредитора. У цей період дуже широко застосовувалася практика включення до купчої кріпості умови про «очищення» майна. Продавець гарантував, що якщо після здійснення купівлі-продажу будь-яка третя особа висловить свої претензії на закріплене за покупцем майно, то він (продавець) візьме всю відповідальність на себе, покупеця ж це не стосуватиметься.

Крім купчих, нотаріуси оформляли так звані дані кріпості. Подібні документи закріплювали право власності за тими, хто придбав маєток з публічних торгів, отримав його від міста у новостворених населених місцевостях і т. п. (Новицкая Т. Е. Правовое регулирование имущественных отношений в России во второй половине XVIII века. 2005, с. 307)

Документ, укладений у нотаріальній конторі і підписаний контрагентами, свідами та нотаріусом, вважався остаточним і подальшому коригуванню не підлягав, але ще не мав законної сили. Нотаріальний акт перетворювався на кріпосний лише після затвердження у старшого нотаріуса.

Таким чином, закріплення нотаріального оформлення кріпосних актів на нерухоме майно в Російській імперії в XVIII-XIX століттях значно зменшило довготривалість бюрократичного процесу та сприяло активному розвитку економіки.