

**ОБ ОГРАНИЧЕНИИ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ  
ИНОСТРАНЦЕВ (ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ) В РОССИИ  
В СЕРЕДИНЕ XIX – НАЧАЛЕ XX в.****Тесленко Анатолий Михайлович**

Кандидат юридических наук, доцент кафедры международного и европейского права  
Уральского государственного юридического университета (Екатеринбург),  
e-mail: anatoliy\_ttt@mail.ru

*Дается краткий обзор законодательных мер, нацеленных на ограничение имущественных прав иностранцев (физических лиц) на отдельных территориях Российской империи в середине XIX – начале XX в. Подчеркивается их многообразие и противоречивость.*

*Ключевые слова: иностранцы, имущественные права, Российская империя, законодательство*

**ON RESTRICTIONS OF THE PROPERTY RIGHTS  
OF FOREIGNERS (INDIVIDUALS) IN RUSSIA  
IN THE MIDDLE OF THE 19<sup>TH</sup> –  
THE BEGINNING OF THE 20<sup>TH</sup> CENTURY****Teslenko Anatoliy**

Ural State Law University (Yekaterinburg),  
e-mail: anatoliy\_ttt@mail.ru

*There is a brief review of the legislative measures aimed at restricting the property rights of foreigners (individuals) in specific areas of the Russian Empire in the middle of 19<sup>th</sup> – the beginning of the 20<sup>th</sup> century. It is emphasized that those measures were numerous and controversial.*

*Key words: foreigners, property rights, Russian Empire, legislation*

В законодательстве Российской империи уделялось большое внимание нормативному определению имущественных прав иностранцев. Прежде всего речь идет о правах на недвижимое имущество и землю. Статья 830 Законов о состояниях регламентировала общие положения о правах иностранцев в России: «Иностранцы могут приобретать как через куплю, так и по наследству, завещаниям, дарственным записям, отводам от казни и т. п. всякого рода движимые и недвижимые имущества»<sup>1</sup>. Однако из этого правила были исключения, связанные с ограничением имущественных прав иностранцев на некоторые категории земель (усадебные и полевые), а также с лишением их права приобретения собственности или ограничением этого права на отдельных территориях в краях, областях страны. Такого разнообразия в подходах к предоставлению и ограничению имущественных прав иностранцев, как в Российской империи того периода, не было ни в одной стране мира.

Еще с середины XVIII в. и до середины XIX в. иностранцы, поступив на службу, пользовались в России «всеми правами чинами их принадлежащими». Хотя иностранцев при покупке деревень и предписывалось спрашивать о подданстве, иностранцы «в службе и чиновные» входили в число подданных «по тому только, что дали общую присягу по

<sup>1</sup> Свод законов Российской империи (далее – СЗ). 1899. Т. IX. Ст. 830.

Указу 1766 г. Они покупали недвижимая имущества и деревни лично на том же праве, что и коренные дворяне»<sup>1</sup>.

Иностранцы, наравне с русскими подданными, не принадлежащими к потомственному дворянству, обязаны были «одновременно с совершением акта на приобретение имущества предоставлять поселенным в нем крестьянам в собственность усадебные и полевые земли и другие угодия», если «крестьяне состоят еще в обязательных отношениях к помещикам». Но в Бессарабской губернии этот запрет не распространялся на тех иностранцев, которые вступили во владение населенными землями до 10 ноября 1847 г., а также на тех, которые владели недвижимым имуществом еще со времен присоединения бывшей Бессарабской области к России<sup>2</sup>.

Приобретение иностранцами собственности (полностью или частично) было запрещено в Туркестанском крае и в Акмолинской, Семипалатинской, Семиреченской, Уральской, Тургайской областях. Иностранцам не позволялось приобретать земли в Амурской и Приморской областях. Особые ограничения, касающиеся приобретения иностранцами в собственность или в срочное владение и пользование недвижимого имущества вне портовых и других городских селений, существовали в некоторых губерниях западной полосы России и отдельных местностях Кавказского края. В Красноводске Закаспийской области действовал особый порядок отвода участков земли для иностранцев<sup>3</sup>.

В частности, в ст. 262 Положения об управлении Туркестанского края закреплялось: «В Туркестанском крае приобретение земель и вообще недвижимых имуществ лицами, не принадлежащими к русскому подданству, а равно всеми, за исключением туземцев, лицами не христианских исповеданий воспрещается»<sup>4</sup>. Под туземцами понимались лица нерусского происхождения и евреи, которые селились в Туркестанском крае с незапамятных времен. Запрет на приобретение земель не распространялся на уроженцев сопредельных с Туркестанским краем среднеазиатских государств. Евреи, уроженцы этих государств, в случае приобретения земель и вообще недвижимости в Туркестанском крае, подчинялись действию общих правил о приобретении в России недвижимых имений иностранными евреями. В соответствии со ст. 136 Положения об управлении этими областями ограничения на приобретение иностранцами недвижимости в Акмолинской, Семипалатинской, Семиреченской, Уральской и Тургайской областях касались всех земель без исключения. В определении Правительствующего сената от 23 октября 1909 г. № 242 иностранцам категорически запрещалось совершать какие-либо акты с землей.

Иностранцы переселенцы, поселившиеся в Амурской и Приморской областях после 27 апреля 1881 г., лишались ряда льгот по сравнению с русскими, которым Сибирским комитетом разрешалось приобретать в собственность землю. Однако «в заслуживающих особого уважения случаях» закон разрешал генерал-губернатору Восточной Сибири распространять льготы, которыми пользовались русские подданные, «на отдельных переселенцев из иностранных подданных». Право приобретения земель в этих областях было предоставлено им положением Сибирского комитета от 26 марта 1861 г. В конце XIX в. указанные правила были изменены. 18 июня 1892 г. мнением Государственного совета «О продлении действия правил, касающихся поселения русских и иностранцев в Амурской и Приморской областях, и об изменении и дополнении сих правил» лицам, не принадлежащим к русскому подданству, категорически воспрещалось «приобретение

<sup>1</sup> Изъяснения на главу вторую Гражданского Уложения о гражданских правах иностранцев. Б/м. Б/г. С. 85.

<sup>2</sup> СЗ. 1899. Т. IX. Ст. 830 (примеч. 1).

<sup>3</sup> Там же. Ст. 830. (примеч. 2); Собр. узаконений и распоряжений правительства, издаваемых при Правительствующем Сенате (далее – СУ). 1892. № 82. Ст. 898; 1895. № 167. Ст. 1411.

<sup>4</sup> СЗ. 1892. Т. II. Ст. 262.

земель в Амурской и Приморской областях». Закон от 21 июня 1910 г. «Об установлении в пределах Приамурского генерал-губернаторства и Забайкальской области, Иркутского генерал-губернаторства некоторых ограничений для лиц, состоящих в иностранном подданстве» также подтвердил, что «воспрещается в пределах Приамурского генерал-губернаторства и Забайкальской области, Иркутского генерал-губернаторства, сдача казенных земель для поселения лицам, состоящим в иностранном подданстве, а равно сдача в аренду тем же лицам казенных земель и оброчных статей». Но данное положение не отменяло прав иностранцев на недвижимость, которые были предоставлены им Горным уставом в горном промысле, а также трактатами (международными договорами), заключенными Россией с иностранными государствами<sup>1</sup>.

Ограничения, касающиеся приобретения иностранцами недвижимости, существовали и в губерниях западной полосы России. Этот вопрос был подробно регламентирован в утвержденном императором Указе от 14 марта 1887 г. «Об установлении особых правил относительно приобретения иностранцами в собственность или в срочное владение и пользование недвижимых имуществ в некоторых губерниях западной полосы России». Согласно Указу «в губерниях Варшавской, Калишской, Келецкой, Ломжинской, Люблинской, Петроковской, Плоцкой, Радомской, Сувалкской и Седлецкой, а равно в губерниях Бессарабской, Виленской, Витебской, Волынской, Гродненской, Киевской, Ковинской, Курляндской, Лифляндской, Минской и Подольской иностранные подданные не могут приобретать, какими бы то ни было способами и на каком бы то ни было из допускаемых общими и местными законами основании, вне портовых и других городских поселений<sup>2</sup> права собственности на недвижимые имущества, а равно владения и пользования недвижимыми имуществами, отдельного от права собственности вообще, в частности же вытекающего из договора найма и аренды»<sup>3</sup>.

Закон определял и права «по наследованию недвижимого имущества, расположенного вне портовых и других городских поселений». Так, допускалось «приобретение недвижимого имущества в результате наследования по закону по прямой нисходящей линии и между супругами, оставшегося после иностранного подданного, если наследник поселился в России до 14 марта 1887 г.», а во всех остальных случаях наследования по закону, а также по завещанию иностранный подданный был обязан в течение трех лет<sup>4</sup> со времени приобретения им права на имущество продать его русскому подданному. В противном случае над имуществом по распоряжению губернского начальства устанавливалась опека и оно продавалось с публичного торга, а вырученная сумма (за вычетом издержек по опеке и продаже) выдавалась наследнику. Действие этих ограничений распространялось на тех иностранцев, которые приобрели права собственности на недвижимое имущество по актам, совершенным до обнародования Указа от 14 марта 1887 г., и еще не вступили в действительное владение ими. Если переход недвижимого имущества в собственность иностранцев произошел по актам, совершенным до изда-

<sup>1</sup> СУ. 1882. № 21. Ст. 130; Полное собр. законов Российской империи. Собр. 2. Т. XXXVI. Отд. 1. № 36 928; СУ. 1892. № 82. Ст. 898; СУ. 1910. № 118. Ст. 1290 (Ст. 2. П. 1); СЗ. 1893. Т. VII. Ст. 267 (П. 6, примеч. 1, 4).

<sup>2</sup> По разъяснению общего собрания 1-го и кассационного департаментов Сената к городским поселениям принадлежали те из местечек, «которые состоят на городском положении в виде мещанского управления или в виде приписки к городам»; в таких местечках иностранцы имеют право приобретения недвижимого имущества (Решения Общего Собрания 1-го и кассационного департаментов Сената (далее – РОСС). 1891. № 20). Но впоследствии уточнили, где именно в городской черте иностранцы имели право приобретать недвижимость – «в пространстве, предназначенном для возведения городских строений, занятом городскими усадьбами, но не на городской земле, лежащей вне городской усадебной оседлости» (РОСС. 1893. № 33).

<sup>3</sup> СЗ. 1899. Т. IX. Ст. 830 (прил. 1); СУ. 1893. № 21. Ст. 202 (Ст. 1).

<sup>4</sup> По договору с Германией от 15 (28) июля 1904 г. этот срок был увеличен для подданных Германии до десяти лет (СУ. 1905. № 97. Ст. 810).

ния Указа от 14 марта 1887 г. и они вступили в действительное владение им, то данное положение закона имело обратную силу. Земли, отведенные румынским подданным и поступившие в собственность и их фактическое владение в Измаильском уезде в 1874 г., хотя и до издания Указа от 14 марта 1887 г., остались в собственности этих иностранцев.

В губерниях Царства Польского иностранным подданным запрещалось также заведовать недвижимым имуществом, расположенным вне городских поселений, в качестве поверенных или управляющих (распорядителей). Однако перечисленные в ст. 1 Указа от 14 марта 1887 г. ограничения прав иностранцев, касающиеся владения и пользования недвижимым имуществом, расположенным вне портовых и других городских поселений, не распространялись на случаи найма ими домов, квартир и дач для временного пользования и личного жительства. В местностях, названных в этой же статье, иностранные подданные могли обеспечивать преимущественное право удовлетворения по своим долговым требованиям приемом в залог недвижимого имущества, но подобное обеспечение и вообще обращение взыскания по долговым претензиям не позволяли иностранцам приобрести в собственность такое имущество или вступить в действительное владение или пользование им<sup>1</sup>. Эти ограничения касались только тех случаев, когда приобретение иностранцами прав собственности на недвижимое имущество произошло до обнародования Указа от 14 марта 1887 г. и они еще не вступили в действительное владение этим имуществом.

За нарушение иностранцами некоторых положений имущественных прав в ряде губерний устанавливалась административная ответственность. Например, волынскому губернатору временно было предоставлено даже право высылать в административном порядке за пределы Волынской губернии иностранных подданных, которые приобретали недвижимое имущество и фактически владели им вне городских поселений губернии по словесным (устным) соглашениям и неформальным условиям или же после состоявшихся судебных решений о признании сделок иностранцев на владение и пользование недвижимым имуществом ничтожными, т. е. не имеющими законной силы.

Регулирование права иностранцев на приобретение в собственность и во временное владение и пользование недвижимого имущества в некоторых местностях Кавказского края к концу XIX в. также ужесточилось. До 1898 г. в Кавказском крае в отношении иностранцев действовал фактически национальный режим в сфере имущественных прав. Но затем был введен, хотя и временно, ряд ограничений на право приобретения недвижимого имущества в ряде местностей.

В императорском Указе от 29 мая 1898 г. подчеркивалось, что «в попечении о преуспевании кавказской окраины, всероссийские монархи относились с неизменною благосклонностью к иностранным подданным, кои, являясь в край, своими знаниями в области промышленности и прилагаемыми к оной материальными средствами содействовали процветанию сей богатой естественными произведениями страны. Пользуясь на Кавказе одинаковыми с русскими преимуществами, иностранцы сии имеют право и приобретения потребной для их полезной деятельности недвижимости. Ныне, ни в чем не ограничивая сего права и лишь устанавливая определенный порядок удостоверения в назначении такового приобретения именно для промышленных целей, мы признали за благо, в ограждение интересов водворяющихся в западной и южной пограничных полосах Кавказа русских переселенцев, воспретить временно иностранцам приобретение в оных вне портовых и городских поселений, недвижимых имуществ для иных надобностей, кроме упомянутых ниже промышленных целей»<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Судебные Уставы Александра II. Устав гражданского судопроизводства. СПб., 1864. Ст. 1063, 1064, 1129, 1171, 1173, 1175, 1209; Законы гражданские губерний Царства Польского. СПб., 1900. Ст. 2071, 2072, 2085–2091.

<sup>2</sup> СУ. 1898. № 74. Ст. 943.



В силу данного указа в Кубанской области, Черноморской губернии, Сухумском округе, Зугдидском, Сенакском, Озургетском уездах Кутаисской губернии, Карской области, в Батумской области (с 1906 г.), а также в ряде уездов Эриванской, Елисаветпольской и Бакинской губерний иностранцам разрешалось приобретать «вне портовых и других городских поселений права собственности на недвижимое имущество, а также право владения и пользования ею только лишь для устройства и содержания заводов и фабрик и для горнозаводской промышленности... и только по особым свидетельствам, выдаваемым в каждом отдельном случае». Главнначальствующий гражданской частью на Кавказе (в начале XX в. – наместник императора на Кавказе) в случае возникновения каких-либо сомнений в целевом промышленном приобретении недвижимого имущества должен был разрешать вопросы по соглашению «с министром торговли и промышленности или другим министром по принадлежности». Иностранцы имели в данных местностях право найма домов, квартир и дач для временного пользования и личного жительства. Аналогично регламентировались права иностранцев на приобретение в порядке наследования по закону или по завещанию земельных участков, оставшихся после смерти русских подданных, в Черноморской губернии<sup>1</sup>.

Таким образом, в законодательстве Российской империи определению имущественных прав иностранцев на территории страны уделялось большое внимание. Можно говорить о неоднозначности законодательных мер по ограничению этих прав, которую отразили различные аспекты внутренней и внешней политики Российского государства: экономические, политические, колонизационные, религиозные, а также вопросы обеспечения безопасности государства в приграничных районах.

### Библиография

Законы гражданские губерний Царства Польского. Спб., 1900. Ст. 2071, 2072, 2085–2091.

Законы о состояниях // Свод законов Российской империи. 1899. Т. IX. Ст. 830.

Изъяснения на главу вторую Гражданского Уложения о гражданских правах иностранцев. Б/м. Б/г. Императорский Указ от 29 мая 1898 г. // Собр. узаконений и распоряжений правительства, издаваемых при Правительствующем Сенате. 1898. № 74. Ст. 943.

О некоторых изменениях в правилах о льготах переселенцев в Приморском крае: мнение Государственного совета от 26 января 1882 г. // Собр. узаконений и распоряжений правительства, издаваемых при Правительствующем Сенате. 1882. № 21. Ст. 130.

О продлении действия правил, касающихся поселения русских и иностранцев в Амурской и Приморской областях и об изменении и дополнении сих правил: мнение Государственного совета от 18 июня 1892 г. // Собр. узаконений и распоряжений правительства, издаваемых при Правительствующем Сенате. 1892. № 82. Ст. 898.

Об установлении в пределах Приамурского генерал-губернаторства и Забайкальской области, Иркутского генерал-губернаторства, некоторых ограничений для лиц, состоящих в иностранном подданстве: закон от 21 июня 1910 г. // Собр. узаконений и распоряжений правительства, издаваемых при Правительствующем Сенате. 1910. № 118. Ст. 1290.

Об установлении особых правил относительно приобретения иностранцами в собственность или в срочное владение и пользование недвижимых имуществ в некоторых губерниях западной полосы России: именной высочайший Указ от 14 марта 1887 г. // Собр. узаконений и распоряжений правительства, издаваемых при Правительствующем Сенате. 1893. № 21. Ст. 202 (Ст. 1)

Положение об управлении Туркестанского края // Свод законов Российской империи. 1892. Т. II. Ст. 262.

<sup>1</sup> «По предложенному обер-прокурорам вопросу о том: имеют ли иностранные подданные, в виде временных правил, приложенных к ст. 830, прим. 2 (СЗ. Изд. 1899 г. Т. IX), право приобретать в порядке наследования по закону или по духовному завещанию участки земли в Черноморской губернии, оставшиеся после смерти русских подданных, и, в случае признания за ними такого права, обязаны ли иностранцы, по приобретении сих участков указанным способом, продавать их русским подданным» (РОСС. 1907. № 3).

Положение Сибирского комитета от 26 марта 1861 г. // Полное собр. законов Российской империи. Собр. 2. Т. XXXVI. Отд. 1. № 36 928.

Решения Общего Собрания 1-го и кассационного департаментов Сената. 1891. № 20; 1893. № 33; 1907. № 3.

Русско-немецкий торговый договор от 15 (28) июля 1904 г. // Собр. узаконений и распоряжений правительства, издаваемых при Правительствующем Сенате. 1905. № 97. Ст. 810.

Собрание узаконений и распоряжений правительства, издаваемых при Правительствующем Сенате. 1892. № 82. Ст. 898; 1895. № 167. Ст. 1411.

Судебные Уставы Александра II. Устав гражданского судопроизводства. СПб., 1864. Ст. 1063, 1064, 1129, 1171, 1173, 1175, 1209.

Устав горный // Свод законов Российской империи. 1893. Т. VII. Ст. 267.

## Bibliography

Imperatorskij Ukaz ot 29 maya 1898 g. // Sobr. uzakonenij i rasporyazhenij pravitel'stva, izdavaemyx pri Pravitel'stvuyushhem Senate. 1898. № 74. St. 943.

Iz"yasneniya na glavu vtoruyu Grazhdanskogo Ulozheniya o grazhdanskix pravax inostrancev. B/m. B/g.

O nekotoryx izmeneniyax v pravilax o l'gotax pereselencev v Primorskom krae: mnenie Gosudarstvennogo soveta ot 26 yanvarya 1882 g. // Sobr. uzakonenij i rasporyazhenij pravitel'stva, izdavaemyx pri Pravitel'stvuyushhem Senate. 1882. № 21. St. 130.

O prodlenii dejstviya pravil, kasayushhixsya poseleniya russkix i inostrancev v Amurskoj i Primorskoj oblasti i ob izmenenii i dopolnenii six pravil: mnenie Gosudarstvennogo soveta ot 18 iyunya 1892 g. // Sobr. uzakonenij i rasporyazhenij pravitel'stva, izdavaemyx pri Pravitel'stvuyushhem Senate. 1892. № 82. St. 898.

Ob ustanovlenii osobyx pravil otnositel'no priobreteniya inostrancami v sobstvennost' ili v srochnoe vladenie i pol'zovanie nedvizhimyx imushhestv v nekotoryx guberniyax zapadnoj polosy Rossii: Imennoj vysochajshij Ukaz ot 14 marta 1887 g. // Sobr. uzakonenij i rasporyazhenij pravitel'stva, izdavaemyx pri Pravitel'stvuyushhem Senate. 1893. № 21. St. 202 (St. 1)

Ob ustanovlenii v predelax Priamurskogo general-gubernatorstva i Zabajkal'skoj oblasti, Irkutskogo general-gubernatorstva, nekotoryx ogranichenij dlya lic, sostoyashhix v inostrannom poddanstve: Zakon ot 21 iyunya 1910 g. // Sobr. uzakonenij i rasporyazhenij pravitel'stva, izdavaemyx pri Pravitel'stvuyushhem Senate. 1910. № 118. St. 1290.

Polozhenie ob upravlenii Turkestanskogo kraja // Svod zakonov Rossijskoj imperii. 1892. Т. II. St. 262.

Polozhenie sibirskogo komiteta ot 26 marta 1861 g. // Polnoe sobr. zakonov Rossijskoj imperii. Собр. 2. Т. XXXVI. Отд. 1. № 36 928.

Resheniya Obshhego Sobraniya 1-go i kassacionnogo departamentov Senata. 1891. № 20; 1893. № 33; 1907. № 3.

Russko-nemeckij trgovyj dogovor ot 15 (28) iyulya 1904 g. // Sobr. uzakonenij i rasporyazhenij pravitel'stva, izdavaemyx pri Pravitel'stvuyushhem Senate. 1905. № 97. St. 810.

Sobranie uzakonenij i rasporyazhenij pravitel'stva, izdavaemyx pri Pravitel'stvuyushhem Senate. 1892. № 82. St. 898; 1895. № 167. St. 1411.

Sudebnye Ustavy Aleksandra II. Ustav grazhdanskogo sudoproizvodstva. SPb., 1864. St. 1063, 1064, 1129, 1171, 1173, 1175, 1209.

Ustav gornyj // Svod zakonov Rossijskoj imperii. 1893. Т. VII. St. 267.

Zakony grazhdanskije gubernij Carstva Pol'skogo. Spb., 1900. St. 2071, 2072, 2085–2091.

Zakony o sostoyaniyax // Svod zakonov Rossijskoj imperii. Т. IX. 1899. St. 830.