

*Розуменко І. В.,
асистент кафедри історії держави і права
Національного університету «Одеська юридична академія»*

РАДЯНСЬКА ІСТОРИОГРАФІЯ ПИТАННЯ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ НЕРУХОМОГО МАЙНА ЗА ПРАВОМ РОСІЙСЬКОЇ ІМПЕРІЇ КІНЦЯ ХVІІІ-ПОЧАТКУ ХХ СТ.

Анотація. У статті узагальнено науковий доробок радянських вчених – правознавців та істориків – щодо інституту купівлі-продажу нерухомого майна за російським правом кінця ХVІІІ-початку ХХ ст.

Ключові слова: договір, земельна власність, нерухоме майно, договір купівлі-продажу, російське право кінця ХVІІІ-початку ХХ ст.

Постановка проблеми. Становлення і розвиток у сучасному вітчизняному цивільному праві інститутів, що характеризують Україну як демократичну державу, – характерна риса сьогодення. У цьому контексті важливим є звернення до історичного досвіду законодавчого закріплення та практики функціонування таких інститутів. Сказане стосується й інституту договору купівлі-продажу нерухомого майна у праві Російської імперії кінця ХVІІІ-початку ХХ ст., тобто періоду, коли більшість українських земель були повністю інкорпоровані до складу Росії.

Для вивчення історії розвитку інституту купівлі-продажу нерухомого майна важливе значення має дослідження історіографії питання. Це дозволить встановити «білі плями», що існують у вивченні питання, і тим самим визначитися із тими аспектами проблеми, що потребують подальшого вивчення. Дана розвідка має на меті узагальнити існуючу історіографію радянського періоду (20-х – кінця 80-х рр. ХХ ст.) і встановити її основні риси, а також домінуючу в ній оцінку договору купівлі-продажу нерухомого майна за російським правом імперського періоду.

У радянській правовій та історичній науці договір купівлі-продажу нерухомого майна на українських землях Російської імперії розглядається як інститут буржуазного права. Соціалістичне право, яке значно відрізнялося від права країн романо-германської правової системи, демонстративно та рішуче відмежовувалося від «реакційних», «історично відсталих, застарілих» норм. Тож вивчення інститутів дореволюційного права, у тому числі договору купівлі-продажу нерухомого майна, обмежувалося поодинокими дослідженнями, що в основному стосувалися соціально-економічних аспектів поземельних відносин та становища селян, класової боротьби на селі, критики «буржуазних» реформ 60-70-х рр. ХІХ ст. тощо. Історичний та економічний аналіз купівлі-продажу нерухомого майна проводиться з позицій марксистської методології, йому надається «класова оцінка», критикується його «становий та експлуататорський характер».

Саме так офіційно трактувала дореволюційне цивільне право в цілому та його окремі інститути радянська історико-правова наука. Однак деякі з вчених-юристів

спромоглися надати глибокий науковий аналіз окремим інститутам дореволюційного цивільного права. У першому розділі ґрунтовної монографічної праці А. Венедиктова «Государственная социалистическая собственность» досліджено розвиток та сутність інституту власності за цивільним правом «буржуазних» країн – Франції, Німеччини, Російської імперії. Автор вказав на важливі характеристики права власності за російським дореволюційним правом. Підкреслено, що, незважаючи на законодавче закріплення правомочності власника як особи, що має право володіння, розпорядження та користування власністю, важлива роль у визначенні «сутності власності» відводилася способам набуття права власності [6, с. 15].

Виклад основного матеріалу дослідження. Праці О. Іоффе торкалися проблем правового регулювання відносин власності в Росії ХІХ – початку ХХ ст. Ним проаналізовані теоретичні поняття зобов'язального і речового права та їх співвідношення в російській, німецькій, французькій юриспруденції ХІХ ст. З позицій догматичної юриспруденції вчений підходив до встановлення сутності інституту договору в «буржуазному» та «імперіалістичному» праві [9].

Історія дореволюційного цивільного права кінця ХVІІІ-початку ХХ ст. висвітлювалася у монографії Є. Скрипільова [21]. У цій праці наданий загальний огляд розвитку права Російської імперії, проаналізовані окремі інститути цивільного права. Зокрема, певна увага приділена поземельним відносинам, теоретичним та практичним аспектам і особливостям договору купівлі-продажу землі. У роботі в основному узагальнено зміст цивільно-правових норм т. Х Зводу законів Російської імперії, але автор навів і деякі приклади функціонування цих норм на практиці (щоправда, на матеріалах російських губерній).

У 80-ті рр. були видані пам'ятники російського законодавства, у тому числі кінця ХVІІІ-початку ХХ ст. за загальною редакцією О. Чистякова. Опубліковані джерела кінця ХVІІІ-першої половини ХІХ ст., матеріали селянської реформи 1861 року супроводжувалися коментарями високого наукового рівня, у тому числі і до нормативних правових актів, які стосувалися права підданих на купівлю-продаж землі. Авторами цих коментарів є В. Портнов, В. Карпець, Т. Новицька, Ю. Титов, В. Федоров, В. Клеандрова [15; 16; 17]. У цих коментарях надано аналіз історичних умов прийняття того чи іншого акту, зроблено огляд практики його реалізації. І хоча безпосередньо договір купівлі-продажу нерухомого майна вченими не вивчався, їхні коментарі допомагають встановити загальні риси правової політики держави щодо питання землеволодіння.

Інформація щодо договору купівлі-продажу нерухомого майна на українських землях Російської імперії та щодо суміжних питань міститься і у працях істориків, соціологів, економістів.

Роботи істориків, що працювали над проблемами колонізації Північного Причорномор'я, присвячені питанням соціального та етнічного складу населення, але в них міститься інформація щодо землеволодіння дворян, міщан, селян Півдня Російської імперії, а також особливості правового режиму земель, заселених іноземцями [7; 10; 18; 5]. Праці О. Дружиніної, В. Кабузана, С. Секиринського, Я. Бойка дозволяють встановити коло суб'єктів права власності на нерухоме майно на південних українських землях наприкінці XVIII – у першій половині XIX ст., визначити джерела походження їхньої земельної власності, прослідкувати динаміку змін у соціальному складі землевласників цього періоду.

Стаття історика Н. Сергєєвої містить аналіз кількісних показників дії Указу про вільних хліборобів [19]. Дослідниця вказала, що цей указ не мав великого практичного значення, оскільки залишав право ініціативи на купівлю-продаж землі селянами у руках поміщиків. Н. Сергєєва навела статистичні дані щодо кількості укладених договорів купівлі-продажу землі кріпаками.

Невеличка за обсягом розвідка Є. Сизоненко, присвячена питанню аграрних відносин на Півдні України у десятиліття між двома революціями (1907-1917 рр.) надає інформацію про соціальний склад землевласників у вказаному регіоні. Дослідниця стверджує, що співвідношення землевласників дворянського, купецького, міщанського, селянського стану на Півдні України співпадало із таким по всій території України. Робота цікава наведеним статистичним матеріалом щодо конкретних показників кількості земельної власності [20].

Заслуговує на увагу внесок у розробку досліджуваної проблеми, зроблений радянською історичною школою вчених-аграріїв, чия активна діяльність припадає на другу половину 50-х – початок 60-х рр. XX ст. Дослідників аграрної історії Російської імперії, у тому числі й її українських земель, відрізняє добросовісність у ставленні до фактичного матеріалу, ретельність аналізу статистичних даних, документів тощо. І хоча в цих працях немає юридичного аналізу договору купівлі-продажу нерухомого майна, вони цінні для нашого дослідження насамперед тим, що показують загальні тенденції розвитку земельного ринку, відтворюють широкий історичний контекст, в якому розвивався і функціонував інститут договору купівлі-продажу землі.

М. Лещенко на підставі вивчення статистичних матеріалів із землеволодіння надав об'єктивну характеристику еволюції поміщицької та селянської земельної власності на українських землях наприкінці XIX-на початку XX ст. Вчений доводив, що помітною тенденцією розвитку поземельних відносин тієї доби було зменшення землеволодіння приватних осіб і паралельне збільшення землеволодіння колективних суб'єктів – юридичних осіб (громад і товариств); на його думку, причиною зниження покупної здатності селян було, по-перше, їхнє зубожіння, а по-друге, зростання цін на землю [14]. Слід, однак, зауважити, що М. Лещенко обмежився лише вказівкою на наявність землеволодіння юридичних осіб, не надавши при цьому наукового аналізу специфіки цього землеволодіння.

А. Анфімовим встановлені особливості селянського та великого поміщицького землеволодіння кінця XIX-початку XX ст.; показана роль земельної власності у господарствах поміщиків та селян, а відтак і в економіці імперії. На підставі вивчення статистичних матеріалів А. Анфімов встановив динаміку купівлі землі селянами з 1883 р. (з часів створення Селянського банку) по 1905 р. по 45 губерніям Російської імперії. Вчений проаналізував архівні документи і матеріали, що стосувалися практики нотаріального засвідчення договорів купівлі-продажу землі в європейській частині Росії, і дійшов висновку, що на початку XX ст. інтенсифікація мобілізації землі зростала в тих регіонах держави, де відмічалася більш висока активність соціальних рухів; А. Анфімов обстоював тезу про прямий причинно-наслідковий зв'язок між цими явищами. Ще одним чинником, який впливав на коливання цін на землю, вчений вважав коливання цін на хліб [1; 2; 3; 4].

В. Теплицький зосередив увагу на сутності, перебігу та наслідках реформи 1861 року на українських землях у контексті змін, що відбулися в аграрних відносинах у 60-90-х рр. XIX ст. [24]. Вчений звернув увагу на те, що дослідження ринку земельних відносин та процесу мобілізації землі на Україні наприкінці XIX-на початку XX ст. є утрудненим, оскільки існували значні розбіжності між практикою купівлі-продажу землі та відображенням цього процесу в офіційних документах.

З позицій марксистської ідеології висвітлено питання поземельних відносин у Російській імперії напередодні Жовтневої революції у першому томі двотомної монографії С. Трапезникова «Ленинізм і аграрно-крістьянський вопрос». Вчений доводив, що з кінця XIX ст. у землеробство Росії проникнув торговий капітал, що позначилося, зокрема, на перетворенні землі на товар. Підтримуючи висновки та загальну концепцію В. Леніна, автор стверджував, що одним з проявів цього процесу і, водночас, його наслідком стала поява «нової соціальної фігури – купця-лихваря, земельного торгівця», для якого земля була лише об'єктом купівлі-продажу, а кінцевою метою було нагромадження капіталу. Вчений доходить власного висновку, що закономірним наслідком цих процесів стало зростання купівлі та розпродажу не лише дворянської, а і купецької землі. Як і його попередники, С. Трапезников звернув особливу увагу на те, що на початку XX ст. зростає кількість землі, купленої заможними селянами. Вчений вказав, що збільшення випадків купівлі ними землі було пов'язане із створенням Селянського поземельного банку [25].

Одне з найгрунтовніших досліджень ринку землі на українських землях у 1900-і рр. належить П. Теличуку [23]. Вчений надав загальну характеристику ринкових поземельних відносин в українських губерніях, причому вказав на існуючі регіональні відмінності, докладно проаналізував стан селянського землеволодіння, встановив різні категорії купівлі землі, проаналізував кількісні показники укладення договорів купівлі-продажу землі за 1905 р., згрупував укладені договори купівлі-продажу землі за критерієм розміру земельної ділянки. П. Теличук здебільшого концентрував увагу на історичних, соціальних, економічних аспектах земельного ринку в українських губерніях дореволюційної Росії, але його праця

містить велику кількість фактичного матеріалу, з якого можна встановити особливості правового регулювання мобілізації земельної власності.

Заслугує на увагу науковий доробок І. Ковальченка – одного з основоположників радянської кліометричної школи; вчений стояв у витоків і очолив наукову школу, що розробляла питання застосування методів квантативної історії в царині аграрної історії дореволюційної Росії. У наукових працях І. Ковальченка земельний ринок розглядається як історична категорія; автор визначив етапи його становлення та розвитку, дослідив динаміку коливання цін на землю по різних українських губерніях. Вчений довів, що земельний ринок європейської частини Росії доби капіталізму мав значно вужчу базу, ніж ринки засобів виробництва і робочої сили. Причину цього вчений вбачав у тому, що у вільному товарообігу перебували лише приватновласницькі землі, більшість з яких складали поміщицькі землі. І. Ковальченко вказав також на те, що земля продавалася здебільшого великими ділянками, що значно обмежувало можливості її купівлі бідним селянством [11]. Дослідник зробив висновки щодо питомої ваги дворянського землеволодіння у загальному приватному землеволодінні у роки середини XIX ст., напередодні селянської реформи 1861 року. Використовуючи статистичні дані, він встановив, що в різних регіонах імперії динаміка дворянського землеволодіння напередодні скасування кріпацтва мала різні характеристики; так, наприклад, у Північних, Північно-Західних регіонах та Нечорнозем'ї дворянське землеволодіння скорочувалося, а на українських землях – розширювалося [12].

У співавторстві з Л. Миловим І. Ковальченко написав монографію «Всероссийский аграрный рынок XVIII – начала XX века (Опыт количественного анализа)», в якій був широко використаний статистичний, документальний, фактичний матеріал стосовно розвитку земельного ринку в Російській імперії (автори навели також інформацію щодо загальних тенденцій та особливостей розвитку земельного ринку в країнах тогочасної Європи, що дозволяє оцінити предмет дослідження в порівняльному аспекті). Вченими проаналізовані рівень, динаміка та варіації цін на землю впродовж тривалого періоду після проведення селянської реформи 1861 року [13]. Концептуальною позицією авторів є переконаність у наявності загальних об'єктивних історичних закономірностей розвитку суспільства. Такими закономірностями вони вважали, зокрема, становлення та розвиток капіталізму в російському пореформеному селі. У контексті становлення капіталізму відбувалося і становлення ринку, у тому числі ринку землі.

На підставі аналізу даних перепису 1877-1878 рр. Д. Тарасюк зробив висновок щодо характеру змін у поміщицькому та селянському землеволодінні. Дослідник вказав, що політика царського уряду пореформеної доби була спрямована на стримування втрати земель поміщиками [22].

Аналізуючи перебіг столипінської земельної реформи, С. Дубровський зупинився на питаннях землеволодіння селян на початку XX ст. [8]. Вчений торкнувся проблеми діяльності Селянського поземельного банку, особливостей соціального розшарування селянства, майнового стану різних прошарків селян. Автором наведені статистичні дані щодо динаміки купівлі-продажу землі селянами у поміщиків.

Висновки. Таким чином, вчені радянської доби зосереджували увагу насамперед на соціально-економічних аспектах купівлі-продажу землі, які досліджувалися переважно у рамках вивчення класової боротьби, соціального становища селянства тощо. Вчені широко застосовували, обробляли та аналізували статистичні дані щодо формування та функціонування земельного ринку в Російській імперії та, зокрема, на її українських землях. У найфундаментальніших дослідженнях поряд із традиційними для радянської історичної науки методами застосовувався запропонований І. Ковальченком кліометричний метод, що надав більшої достовірності твердженням і дозволив зробити більш об'єктивні та обґрунтовані висновки. Науковий доробок радянських вчених допомагає реконструювати загальну картину функціонування інституту купівлі-продажу землі. Однак поза межами наукового інтересу радянських дослідників 20-х – кінця 80-х рр. XX ст. залишилися питання купівлі-продажу інших об'єктів нерухомості.

Спеціальних монографічних досліджень, присвячених правовому регулюванню купівлі-продажу землі, як і інших об'єктів нерухомого майна, у радянський період не проводилося. Окремі роботи стосувалися побіжної ретроспективної характеристики «буржуазного» цивільного права, у тому числі й права власності на нерухоме майно.

Отже, питання купівлі-продажу нерухомого майна за російським правом кінця XVIII-початку XX ст. потребує подальшого вивчення.

Література:

1. Анфимов А.М. Крестьянское хозяйство Европейской России, 1881–1904 гг. : монография / А.М. Анфимов. – М.: Наука, 1980. – 238 с.
2. Анфимов А.М. Крупное помещичье хозяйство Европейской России, конца XIX – начала XX вв. : монография / А.М. Анфимов. – М.: Наука, 1969. – 395 с.
3. Анфимов А.М. Российская деревня в годы первой мировой войны (1914 – февраль 1917 г.) : монография / А.М. Анфимов. – М.: Издательство социально-экономической литературы, 1962. – 384 с.
4. Анфимов А.М. Экономическое положение и классовая борьба крестьян европейской России. 1881 – 1904 гг. : монография / А.М. Анфимов. – М.: Наука, 1984. – 232 с.
5. Бойко Я. В. Аграрна колонізація Південної України: (60-80-ті рр. XIX ст.) / Я.В. Бойко // Укр. іст. журн. – 1989. – № 10. – С. 93-101.
6. Венедиктов А.В. Государственная социалистическая собственность / Отв. ред. В. К. Райхер. – М.: Изд-во АН СССР, 1948. – 839 с.
7. Дружинина Е. И. Северное Причерноморье в 1775–1800 г. /Е. И. Дружинина; ред. А.В. Фадеев; АН СССР, Ин-т истории. – М.: Изд-во АН СССР, 1959. – 279 с.: ил.
8. Дубровский С.М. Столыпинская земельная реформа: из истории сельского хозяйства и крестьянства России в начале XX века / С.М. Дубровский. – М.: Издат. Академии наук СССР, 1963. – 599 с.
9. Иоффе О.С. Избранные труды по гражданскому праву. Из истории цивилистической мысли. Гражданское правоотношение. Критика теории «хозяйственного права» / Иоффе О.С.; Редкол.: Ем В.С., Козлова Н.В., Корнеев С.М., Кулагина Е.В., Панкратов П.А., Суханов Е.А. (Предисл.) – М.: Статут, 2000. – 777 с.
10. Кабузан В. М. Заселение Новороссии (Екатеринославской и Херсонской губ.) в XVIII – первой половине XIX века (1719-1858 гг.) / Владимир Кабузан; АН СССР; худож. Г. А. Астафьева. – М.: Наука, 1976. – 308 с.: табл., ил.
11. Ковальченко И.Д. Аграрный рынок и характер аграрного строя Европейской России в конце XIX – начале XX веков / И.Д. Ковальченко // История СССР. – 1973. – № 2. – С. 42-74.
12. Ковальченко И.Д. Русское крепостное крестьянство в первой половине XIX века: монография / И.Д. Ковальченко. – М.: Издательство Московского университета, 1967. – 400 с.

13. Ковальченко И.Д., Милов Л.В. Всероссийский аграрный рынок XVIII – начала XX века (Опыт количественного анализа) : монография / И.Д. Ковальченко, Л.В. Милов. – М. : Наука, 1974. – 413 с., табл.
14. Лещенко М.Н. Класова боротьба в українському селі в епоху домонополістичного капіталізму (60–90-ті роки XIX ст.). – К. : Наук. думка, 1970. – 304 с.
15. Российское законодательство X–XX веков. В 9-ти т. Т. 5. Законодательство периода расцвета абсолютизма. – М. : Юридическая литература, 1987. – 528 с.
16. Российское законодательство X – XX веков. В 9-ти т. Т. 6. Законодательство первой половины XIX века. – М. : Юридическая литература, 1988. – 432 с.
17. Российское законодательство X – XX веков. В 9-ти т. Т. 7. Документы крестьянской реформы. – М. : Юридическая литература, 1989. – 432 с.
18. Секиринский С. А. Из истории крестьянской колонизации Таврической губернии в конце XVIII – первой половине XIX в. / Секиринский С.А. // Ежегодник по аграрной истории Восточной Европы. – Рига [Латвия], 1963. – С. 356–363.
19. Сергеева Н.И. Анализ количественных показателей действия Указа о вольных хлебопашцах // Вопросы истории России XIX – начала XX в. : межвузовский сборник / Под ред. В.В. Мавродина. – Л. : Издательство ЛГУ, 1983. – С. 59 – 68.
20. Сизоненко С. В. Аграрні відносини на Півдні України між першою та другою буржуазно-демократичними революціями в Росії (1907-1917 рр.) / С.В. Сизоненко. – Одеса, 1962. – 64 с.
21. Скрипилёв Е.А. Развитие русского права во второй половине XIX – начале XX века. – М. : Наука, 1997. – 364 с.
22. Тарасюк Д.А. Поземельная собственность в пореформенной России: Источниковедческое исследование по переписи 1877-1878 гг. / Д.А. Тарасюк. – М. : Наука, 1981. – 129 с.
23. Теличук П.П. Економічні основи аграрної революції на Україні / П.П. Теличук. – К. : Вид-во КДУ, 1973. – 190 с.
24. Теплицький В.П. Реформа 1861 року і аграрні відносини на Україні (60-90-рр. XIX ст.): монографія / В.П. Теплицький. – К. : Вид-во АН УРСР, 1959. – 308 с.
25. Трапезников С.П. Ленинизм и аграрно-крестьянский вопрос: В 2-х т. – 3-е изд., доп. / С.П. Трапезников. – Т. 1. – М. : Мысль, 1983. – 653 с.

Розуменко И. В. Советская историография вопроса купли-продажи недвижимого имущества по праву Российской империи конца XVIII-начала XX в.

Аннотация. В статье обобщены результаты научного изучения советскими учеными – юристами и историками – вопроса купли-продажи недвижимого имущества по российскому праву конца XVIII-начала XX в.

Ключевые слова: договор, земельная собственность, недвижимое имущество, договор купли-продажи, российское право конца XVIII-начала XX в.

Rozumenko I. Soviet historiography of the issue of sale of real property under the law of the Russian Empire in the late XVIII – early XX century

Summary. The article summarizes the results of a scientific study of Soviet scientists – historians and lawyers – on the issue of sale of real property under Russian law late XVIII – early XX century.

Key words: contract, landed property, real estate sales contract, Russian law of late XVIII – early XX century.