

Ковальова С. Г.,кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри історії і теорії держави і права
Чорноморського національного університету імені Петра Могили

ЮРИДИЧНІ ОСОБИ ЯК СТОРОНИ ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ НЕРУХОМОГО МАЙНА НА УКРАЇНСЬКИХ ЗЕМЛЯХ РОСІЙСЬКОЇ ІМПЕРІЇ

Анотація. У статті показано, що юридичні особи за російським імперським законодавством, яке діяло й на українських землях, могли бути сторонами договору купівлі-продажу нерухомого майна. Установлено, що перелік юридичних осіб був наведений у X томі Повного зводу законів Російської імперії, присвяченому цивільному праву, але окремі норми, що регулювали обсяг правосуб'єктності юридичних осіб, містилися в Торговому та Кредитному статутах. Доведена певна невідповідність цих норм і з'ясовано, що на практиці виникали справи, щодо врегулювання яких законодавство не виробило чіткої позиції, тож певну роль в уточненні обсягу права набуття, володіння та розпорядження нерухомим майном відігравали офіційні роз'яснення законодавства, надані Цивільним касаційним департаментом Урядового сенату. Хоча офіційна юридична доктрина Російської імперії не включала до джерел права юридичну практику, але офіційне тлумачення спиралося на неї при роз'ясненні законодавства щодо купівлі-продажу землі юридичними особами.

Установлено, що на українських землях Російської імперії юридичними особами, які могли купувати та продавати землю й інше нерухоме майно, були не лише суб'єкти підприємницької діяльності. Купівлею-продажем землі займалися й численні станові корпорації – дворянські, селянські, корпорації містян і духовенства. Навіть після проведення ліберальних реформ 60–70-х рр. XIX ст. становість українського суспільства Російської імперії не була подолана. Юридична нерівність населення диктувалася релігійним і національним розмаїттям населення українських земель. Імперська політика держави, спрямована на посилення російського та православного елементу в землеволодінні, відобразилася в обмеженнях правосуб'єктності іноземців та іногородців, а відтак і створених ними юридичних осіб як учасників земельних відносин, аж до заборони володіти землею.

Виявлено, що, незважаючи на численні законодавчі обмеження та перепони, юридичні особи на українських землях були активними учасниками процесу обігу землі в тому числі шляхом купівлі-продажу. Разом з іншими чинниками це сприяло демографічним, економічним, соціальним змінам на українських теренах.

Ключові слова: *купівля-продаж землі, нерухоме майно, юридичні особи, сторони договору купівлі-продажу землі, цивільне законодавство Російської імперії.*

Kovalova S. H. Legal entities as parts of land's sale contract on Ukrainian lands of Russian Empire

Abstract. The article shows that legal entities under Russian imperial law, which also applied to Ukrainian lands, could be parties to a contract of sale of real estate. It is established that the list of legal entities was given in the 10th volume of the Complete Code of Laws of the Russian Empire, devoted to civil law, but some rules governing the legal personality of legal entities were contained in the Trade and Credit Statutes. Therefore, a certain disorder of these norms was proved and it was found that in practice there were cases on the settlement of which the legislation did not develop a clear position, so a certain role in clarifying the right to acquire, own and dispose of real estate played official explanations of the law carried out by Civil Department of the Government Senate. Although the official legal doctrine of Russian Empire did not regard legal practice as the sources of law, the official interpretation was based on it in clarifying the legislation on the transfer of land by legal entities. It has been established that in the Ukrainian lands of the Russian Empire, legal entities that could buy and sell land and other real estate were not only business entities. Numerous estates of the corporation – nobles, peasants, corporations of citizens and the clergy – were engaged in the purchase and sale of land. Even after the liberal reforms of the 60's and 70's of the XIX century that situation hasn't changed. Legal inequality of the population was dictated by the religious and national diversity of the population of Ukrainian lands. The imperial policy of the state, aimed at strengthening the Russian and Orthodox elements in land tenure, was reflected in the restrictions to infidels and foreigners, and hence to the legal entities created by them to participate in land relations, up to the ban on land ownership. It was found

that, despite numerous legal restrictions and obstacles, legal entities in the Ukrainian lands were active participants in the process of land circulation, including its purchase and sale. Together with other factors, it contributed to demographic, economic and social changes in Ukraine of XIX century.

Key words: *purchase and sale of land, real estate, legal entities, parties to the contract of sale of land, civil law of Russian Empire.*

Реформування земельних відносин у сучасній Україні зумовлює інтерес дослідників до історії становлення й розвитку їх правового регулювання. Тому увагу науковців привертають ті періоди, коли регулювання обігу землі підлягало якісним змінам. Варто зауважити, що важливими для вивчення є періоди як вдалих, так і невдалих реформ, оскільки аналіз причин і наслідків прорахунків може сприяти уникненню їх повторів у майбутньому. Суперечливим за перебігом і наслідками є досвід реформування земельних відносин на українських землях Російської імперії, адже їх регулювання «зверху» нашоувалося на міцно вкорінені в правову психологію населення уявлення та правила. Окрім того, численні прогалини в праві утруднювали правозастосування. Відтак дослідження різноманітних аспектів земельних відносин має не лише пізнавальне, а й практичне значення, оскільки може послужитися для вироблення тактики земельної реформи в сучасних умовах.

Важливим аспектом земельних відносин у Російській імперії, зокрема на українських теренах, було правове регулювання обігу землі, зокрема її купівлі-продажу. Імперське цивільне право, декларуючи унікальність, «особливий шлях» розвитку російських правових інститутів, тривалий час не могло подолати вироблену ще в XVII–XVIII ст. концепцію, за якою купівля-продаж землі трактувалася не як договір, а як спосіб набуття права власності й права на передачу нерухомого майна. Більшість цивілістів XIX ст. вказували, що право власності на нерухоме майно набувається шляхом символічної передачі кріпчої, тобто купівля-продаж є перенесенням права власності [1, с. 319]. Тож інститут кріпчої розглядався як важливий чинник закріплення прав на землю [2, с. 413]. Лише наприкінці XIX ст. В. Синайський наважився висловити думку, що купівля-продаж нерухомого майна, зокрема землі, є не способом перенесення права власності, а договором, причому двостороннім, а не одностороннім, як це традиційно стверджували російські

цивілісти [3, с. 215]. Ця розвідка має на меті встановлення сутності й особливостей статусу юридичних осіб як сторін договору купівлі-продажу нерухомого майна (зокрема землі) на українських землях Російської імперії.

За російським цивільним правом, сторонами договору купівлі-продажу нерухомого майна, у тому числі землі, могли бути не тільки фізичні, а і юридичні особи. Юридична особа в цивілістичній думці XIX – початку XX ст. визначалася як штучний, створений позитивним правом суб'єкт права, що не має природного, тілесного буття, як це має фізична особа [4, с. 8]. Законодавство регламентувало питання юридичної особи лише в загальних рисах. Згідно з томом X Зводу законів Російської імперії, за російським правом, яке діяло в тому числі на українських землях, розрізнялися такі види юридичних осіб: державна казна, міські громадські банки, духовні установи, богоугодні та добродійні заклади, артілі, а також об'єднання «різного роду станів осіб» – товариства, компанії, конкурси [5, с. 618].

У томі X Зводу законів Російської імперії містилася лише загальна вказівка на право казни як юридичної особи набувати нерухомі маєтки та володіти ними (ст. ст. 406, 411–415, 698); однак не вказувалося, якими були межі володіння. Для встановлення таких меж правозастосовець мав звертатися до чинних на той чи інший час відомчих статутів, установлень і положень [6, с. 329–330].

Міські громадські банки могли набувати нерухоме майно купівлею; за правом тримача застави, банки могли залишати за собою нерухомі маєтності, якщо на остаточних торгах була запропонована ціна нижча, ніж сума стягнень по боргах; такі маєтності могли бути продані банком. На території українських губерній функціонували Херсонський земський банк (заснований у 1871 р.), дія якого поширювалася на Херсонську, Катеринославську, Таврійську й Бессарабську губернії; Харківський (заснований у 1871 р.), Полтавський (заснований у 1872 р.), Київський і Бессарабсько-Тав-

рійський (засновані в 1905 р.) земельні банки [7, с. 64–65]; діяли також державні Селянський і Дворянський банки.

Аграрне перенаселення, яке виникло після скасування кріпацтва, сприяло зростанню соціальної напруженості й нестабільності на селі. З метою зниження такого напруження в 1883 р. було створено Селянський поземельний банк, який мав видавати селянам позики на купівлю земель у поміщиків у випадку згоди останніх. Для поміщиків така ситуація була невідповідною, бо загрожувала їхньому землеволодінню. Тож вони добилися створення в 1885 р. Дворянського банку, який видавав позики під заклад землі, причому під нижчий процент, ніж у Селянському банку. Оскільки обидва банки знаходилися під керівництвом одного управляючого [8, с. 198], то вони мали змогу взаємодіяти, причому в інтересах соціальної верхівки.

Держава намагалася запобігти накопиченню земельної власності банків. Кредитним статутом у 1872 р. було встановлено, що вони можуть набувати лише майно, необхідне для свого розміщення, але набуття нерухомого майна за борги не дозволяється. Майно, яке поступило у власність банку за борги або внаслідок незадовільності торгів, банк був зобов'язаний продати (розд. X, ст. ст. 7, 53) [9, с. 276].

На території 47 Європейських губерній Російської імперії (без Прибалтики) банки, уділ, казна й інші юридичні особи за 1906–1914 рр. купили 149 909 земельних володінь площею 6 412 300 десятин і продали 12 485 володінь площею 10 022 900 десятин [10, с. 54–55]. Станом на 8 січня 1915 р. Селянський банк на території українських губерній мав 148 954 десятини непроданої землі [7, с. 67], решта землі була розпродана.

Правосуб'єктність юридичних осіб, що належали до відправлення релігійних культів, дещо відрізнялася від правосуб'єктності фізичних осіб, що належали до духовного стану. Згідно з роз'ясненнями Цивільного касаційного департаменту Урядового сенату ст. ст. 416 і 698 тому X Зводу законів Російської імперії, духовні установи – церкви, монастирі, архієрейські дома – могли володіти нерухомими маєтками й набувати їх у власність за давністю володіння. Також вони могли набувати нерухомі маєтності за Височайшим дозволом,

а духовні навчальні заклади – з дозволу Святійшого Синоду. Але ці обмеження не стосувалися братств, товариств, притулків і подібних закладів, що перебували в духовному віданні та які керувалися в діяльності власними статутами. Такі заклади мали право набувати нерухоме майно без особливого дозволу [6, с. 330]. Згідно з тлумаченням Цивільного касаційного департаменту Урядового сенату від 1900 р., богоугодні добродійні заклади мали право набувати нерухоме майно в межах їхніх статутів та установчих документів.

Місто як юридична особа могло бути суб'єктом права власності на нерухоме майно. Так, містам дозволялося на міській землі будувати з правом володіння й користування млини (ст. 18), трактири та корчми (ст. 19), склади, крамниці, гостині двори (ст. 20), будувати або випускати з-за кордону торгові судна та кораблі (ст. 27). Кошти на придбання й утримання цієї власності бралися з міської казни, яка утворювалася добровільними внесками міських обивателів та управлялася міським загальом (ст. 42) [5, с. 643].

Цивільне законодавство Російської імперії, що діяло й на її українських землях, визнавало такі види юридичних осіб, як об'єднання «всякого роду станів осіб» – товариства, компанії, конкурси. Згідно з рішенням Цивільної палати Касаційного департаменту Урядового сенату від 1903 р. № 107, юридичною особою було визнано клуб; за рішенням від 1904 р. № 34 – спілку аматорів фізичних вправ; за рішенням від 1911 р. № 47 – молитовні дома [11, с. 43]. Такі об'єднання переважали серед міського населення. У Росії XIX ст. не існувало особливих майнових або процесуальних прав, наданих мешканцям міст як таких. Не існувало й корпоративного характеру міста: становий поділ міського населення був досить жорстким, що призводило до появи окремих станових корпорацій, але не сприяло згуртуванню та консолідації всіх містян. Відповідно, реальними суб'єктами корпоративної діяльності були переважно дворянські об'єднання й підприємницькі союзи, причому для останніх була характерною еволюція від створених владою гільдій до відносно незалежних від неї організацій типу біржових комітетів та акціонерних товариств.

Сільське населення також створювало об'єднання, що виступали в цивільному обороті як юридичні особи. Згідно зі ст. 34 Височайше затвердженого Загального положення про селян, що вийшли з кріпосної залежності, сільська громада могла на підставі загальних законів набувати у власність рухоме та нерухоме майно. Землями, що були набуті у власність незалежно від свого наділу, громада могла розпоряджатися на свій розсуд, розподіляти їх між домогосподарями й надавати кожному ділянку в приватну власність або ж залишати ці землі в спільному володінні всіх домогосподарів [12, с. 44]. До того ж із 80-х рр. XIX ст. у Нижньому та Середньому Подніпров'ї виникали сільськогосподарські й промислові виробничі групи, поширювався кооперативний рух [13, с. 182].

Юридичні особи були активними учасниками купівлі-продажу нерухомого майна на українських землях Російської імперії. Станом на 1897 р. у Катеринославській губернії акціонерним товариствам належало 39 земельних володінь площею 60 484 десятини, що становило 2,3% від загальної кількості землі [14, с. 76]. За рахунок купівлі землі розширювалася кількість земельних власників-сільських громад. Наприклад, на 1897 р. у Катеринославській губернії 743 сільським громадам належало 323 595 десятин землі, а на 1903 р. – уже 2 148 645 десятин [14, с. 76]. Сільські громади користувалися кредитами, виданими Селянським банком. Усього по Україні за 1883–1915 рр. за допомогою кредитів сільськими громадами було куплено 437 123 десятини землі [7, с. 67].

За період 1906–1914 рр. у Лівобережних українських губерніях різностановими союзами й торгівельно-промисловими товариствами було продано 1 846 земельних володінь площею 50 933 десятин і куплено 1 510 володінь площею 52 737 десятин; у Правобережних губерніях – продано 378 володінь площею 30 135 десятин і куплено 513 володінь площею 63 057 десятин; у Південних губерніях – продано 453 володінь площею 50 134 десятини і куплено 507 володінь площею 108 351 десятина [10, с. 71].

Як відомо, норми цивільного права містилися не лише у Зводі Законів Цивільних (том X Зводу законів), а й в інших актах, зокрема

в Торговому статуті (том XI Зводу законів) [9]. Стаття 89 Торгового статуту визнала такий різновид юридичної особи, як артіль. Артіль визначалася як формальна єдність, або юридичне ціле, тобто визнавалося її право вступати в різноманітні юридичні відносини, у тому числі укладати договір купівлі-продажу нерухомого майна, з третіми особами.

Як відомо, російське імперське законодавство, що поширювалося й на українські землі імперії, не визнавало юридичної рівності всіх учасників правовідносин, обмежуючи правосуб'єктність осіб за національним, релігійним, становим критерієм. Відтак існували обмеження щодо права участі та членства євреїв у юридичних особах. В офіційному тлумаченні ст. 781 Зводу законів цивільних (том X Зводу законів Російської імперії), наданому Цивільним касаційним департаментом Урядового сенату в 1882 р., у західних прикордонних губерніях і в Бессарабській губернії на відстані 50 верст від кордону зарахування євреїв до чинних там юридичних осіб, а також набуття ними нерухомого майна було заборонено відповідно до закону від 3 травня 1882 р. [6, с. 336].

Також варто вказати, що юридична сила та дія обмежень, установлених «Тимчасовими правилами про набуття іноземцями у власність або у строкове володіння й користування нерухомого майна в деяких губерніях західної смуги Росії» від 14 березня 1887 р., поширювалася не лише на фізичних осіб, а й на товариства, торговельні та промислові компанії, товариства, створені за законами іноземної країни, у якій вони були резидентами (ст. 6) [6, с. 241]. Зауважимо, що іноземні піддані, які вже мали нерухоме майно, розташоване поза межами міст, містечок і портів на території в тому числі Бессарабської, Волинської, Київської та Подільської губерній, повинні були примусово продати таке майно.

Юридична сила та чинність цих постанов поширювалася й на товариства, торговельні та промислові компанії й об'єднання, що були створені на підставі іноземних законів, навіть ті з них, які мали дозвіл на функціонування на території Росії (ст. 6). Усі угоди, укладені з метою обійти ці правила, уважалися недійсними (ст. 7). Якщо місцевою владою був

виявлений факт такої угоди, то влада повинна була подати до суду позов про визнання угоди нікчемною.

Отже, юридичні особи, за російським імперським законодавством, що діяло й на українських землях, могли бути сторонами договору купівлі-продажу нерухомого майна. Перелік юридичних осіб був наведений у X томі Повного зводу законів Російської імперії (який був присвячений цивільному праву), але окремі норми, що регулювали обсяг правосуб'єктності юридичних осіб, містилися в Торговому та Кредитному статутах. Тож мала місце певна непорядкованість цих норм. Відтак на практиці виникали справи, щодо врегулювання яких законодавство не виробило чіткої позиції. Тому свою роль в уточненні обсягу права набуття, володіння й розпорядження нерухомим майном відігравали офіційні роз'яснення законодавства, надані Цивільним касаційним департаментом Урядового сенату. Хоча офіційна юридична доктрина Російської імперії не включала до джерел права юридичну практику, але офіційне тлумачення спиралося на неї при роз'ясненні законодавства щодо купівлі-продажу землі юридичними особами.

На українських землях Російської імперії юридичними особами, що могли купувати та продавати землю й інше нерухоме майно, були не лише суб'єкти підприємницької діяльності. Купівлею-продажем землі займалися й численні станові корпорації – дворянські, селянські, корпорації містян і духовенства. Навіть після проведення ліберальних реформ 60–70-х рр. XIX ст. становість українського суспільства Російської імперії не була подолана. Юридична нерівність населення диктувалася й релігійним, і національним розмаїттям населення українських земель. Імперська політика держави, спрямована на посилення російського та православного елементу в землеволодінні, відобразилася в обмеженнях правосуб'єктності іновірців та іногородців, а відтак і створених ними юридичних осіб як учасників земельних відносин, аж до заборони володіти землею.

Однак, незважаючи на численні законодавчі обмеження й перепони, юридичні особи на українських землях були активними учасниками процесу обігу землі в тому числі шляхом купівлі-продажу. Разом з іншими чинниками це сприяло демографічним, економічним, соціальним змінам на українських теренах.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. Победоносцев К. Курс гражданского права. Первая часть: Вотчинные права. Москва : Статут, 2002. 800 с.
2. Пахман С. Обычное гражданское право в России / под ред., с предисл. : В.А. Томсинов. Москва : Зерцало, 2003. 736 с.
3. Синайский В. Русское гражданское право : пособие к изучению Тома X и Сенатской практики. Киев : Типография А.М. Пономарёва и И.И. Врублевского, 1912. 427 с.
4. Александров В. Учение о лицах юридических по началам науки. Москва : В университетской типографии, 1885. 151 с.
5. Свод законов Российской империи, повелением Государя Императора Николая Первого составленный. Санкт-Петербург : В типографии Второго отделения собственной Е. И. В. канцелярии, 1856. Т. 10. Кн. 1. 604 с.
6. Законы гражданские со включением позднейших узаконений и разъяснений по решениям Общего собрания и Гражданского Кассационного Департамента Правительствующего Сената с 1866 по июль 1900 г. / сост. под ред. А. Гаугера. Санкт-Петербург : Государственная типография, 1902. 868 с. + 142 с. прилож.
7. Краснікова О. З історії становлення і функціонування земельних банків в Україні (1861–1918 рр.). *Український історичний журнал*. 1999. № 6. С. 64–69.
8. Анфимов А. Экономическое положение и классовая борьба крестьян европейской России. 1881–1904 гг. : монография. Москва : Наука, 1984. 232 с.
9. Свод Законов Российской империи, повелением Государя Императора Николая Первого составленный. Санкт-Петербург : В типографии Второго отделения собственной Е. И. В. канцелярии, 1857. Т. 11. Часть II : Уставы кредитный, торговый, о промышленности фабричной и заводской, и устав ремесленный. 1226 с.
10. Динамика землевладения в России: 1906–1914 / сост. И. Минц, А. Анфимов, И. Макаров. Москва : Институт истории СССР, 1981. 81 с.

11. Гуляев А. Единство гражданского права и проект гражданского уложения. Киев : Тип. Т-ва И. Кушнерева и К°, 1903. 143 с.
12. Российское законодательство X–XX веков : в 9 т. Москва : Юрид. лит., 1989. Т. 7 : Документы крестьянской реформы. 816 с.
13. Кочергін І. Дворянство пореформеної доби: особливості трансформації (на прикладі Катеринославської губернії). *Український історичний журнал*. 2012. № 6. С. 74–84.
14. Бурдін М. Земельні відносини в Україні: історико-правовий дискурс : монографія. Харків : У справі, 2016. 406 с.