

ЗДІЙСНЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО НА УКРАЇНСЬКИХ ЗЕМЛЯХ У ПЕРІОД ЛИТОВСЬКО-ПОЛЬСЬКОГО ПАНУВАННЯ



В. М. Сигидин

*аспірант науково-дослідницького інституту
приватного права і підприємництва
імені Ф. Г. Бурчака Національної академії
правових наук України*

Питання здійснення державної реєстрації прав на нерухомість у нашій державі є доволі актуальним, зважаючи на те, що на сьогоднішній день інститут державної реєстрації перебуває на етапі активного реформування. Зокрема, значних змін зазнала система органів державної реєстрації, яка з 1 січня 2013 р. доповнилася новим суб'єктом – нотаріусами. Дослідженню особливостей здійснення державної реєстрації в Україні присвячено праці таких науковців, як О. В. Дзера, А. С. Кеча, С. В. Нечипорук, В. В. Сенчук, С. О. Слободянюк, І. В. Спасибо-Фатєєва, Р. О. Стефанчук, С. Я. Фурса, Є. О. Ха-

ритонов та ін. Водночас на сьогоднішній день у вітчизняній цивілістиці досить мало праць, які б розглядали саме історико-правові аспекти розвитку державної реєстрації на українських землях, у тому числі, витоки здійснення реєстрації прав на нерухомість нотаріальними органами. Саме тому, на нашу думку, це питання потребує ґрунтовних досліджень на різних історичних етапах розвитку нашої держави, у тому числі й за часів литовсько-польського панування.

Після занепаду Київської Русі з огляду на розширення обігу нерухомості на українських землях постала об'єктивна потреба

у забезпеченні більш детальної та чіткої регламентації реєстрації нерухомого майна і прав на нього. Протягом тривалого часу «Руська правда» залишалась основним правовим джерелом давньоруських князівств і надалі мала значний вплив на розвиток правових систем Великого князівства Литовського і Польського королівства, у складі яких перебувало більшість українських земель [1, с. 14].

Варто зауважити, що Литовсько-Польська доба вважається наступним після доби Київської Русі періодом розвитку інституту державної реєстрації прав на майно на українських землях. Як відомо,

починаючи із XV ст., на основі положень «Руської правди» здійснюється кодифікація тогочасних правових актів, найвпливовішими з яких був Судебник Великого князя Казимира IV Ягеллона (1468 р.), а також три Литовських статuti (1529 р., 1566 р., 1588 р.), які фактично містили перші спроби законодавців побудувати право власності на основі правостановлюючих документів, що підтверджували право власності на нерухомість.

Загалом, як стверджують дослідники цього періоду, і в польському, і в литовському праві поняття власності з'явилося досить рано. Так, у Статуті 1529 р. існував спеціальний термін «власність», хоча подеколи траплялося і таке поняття, як «отчина». Об'єкти власності були різними: маєток із залежними селянами, орні землі, ліси, сіножаті, озера, річки, продукти сільського господарства і ремісничього виробництва, будівлі тощо. Важливого значення при цьому набував поділ усіх речей на рухоме і нерухоме майно. До останнього згідно з польським правом належало усе, що було пов'язане із землею. За правом Великого князівства Литовського до нерухомого майна зараховувалися маєтки, землі, будівлі, ліси тощо [2, с. 87]. Нерухоме майно виступало у таких формах: «земля», «слід» (ділянка, що оброблялася однією людиною), «служба» (за обсягом повинностей відповідало «сліду», проте майно могло перебувати у володінні кількох осіб), «двір», «село», «селище», «слобода», «монастир», «волость» [3, с. 23].

Цілком закономірним є той факт, що оскільки на українських землях Литовсько-польської доби панував феодалізм, то положення Литовських статутів основну увагу приділяли правовому регулюванню саме феодального землеволодіння, зокрема, великокнязівського, магнатського, шляхетського,

церковного тощо. Зауважимо, що правовий режим маєтків залежав від способу їх придбання. Розрізнялися: а) одержані у спадщину родові володіння («отчини», «дідини»); б) одержані в користування за службу на певний час; в) «куплені»; г) пожалувані (князем, шляхтою тощо). Якщо власник купленого маєтку розпоряджався ним вільно, то щодо землеволодіння, отриманих іншими шляхами, існували обмеження. Так, згідно з Литовськими статутами 1529 і 1566 рр. власники родового й вислуженого майна могли продавати, міняти, дарувати лише третину такого майна [4, с. 54]. І це й не дивно, адже, як відомо, право власності на землю, у тому числі право розпорядження землею, у Великому князівстві Литовському належали великому князеві, а шляхта користувалась лише частиною таких повноважень. Великий князь видавав письмові документи – великокнязівські листи, які, по суті, були першими правостановлюючими документами того часу і передавали право власності на землі з державної власності (особистої власності князя Литовського) у власність панів, шляхтичів та інших представників знаті. Згідно з арт. 2 розд. 1 Литовського статуту 1529 р. шляхта набувала право земельної власності шляхом купівлі-продажу, застави, оренди, обміну та дарування. За право бути власником землі шляхта повинна була відбувати військову службу [5, с. 9].

Як свідчать історичні джерела, великокнязівські листи були не єдиними правостановлюючими документами. Також великі князі литовські видавали спеціальні привілеї, які стосувалися панів і шляхти. Привілеями закріплювалися у власність або довічне володіння землі, господарські замки й волості, а також надавалась можливість власникам нерухомого майна розпоряджатися ним на свій розсуд. При цьому привілеї оформ-

лялися так званими земськими уставними грамотами. Наприклад, «такою грамотою після Люблінської унії вінницький староста Калиновський дістав пустиню «Умань», а в 1580 р. канівський і черкаський староста отримав уставну грамоту на просторі землі в середній Полтавщині» [6, с. 275]. Привілеї та грамоти видавались із кінця XIV до середини XVI ст.

Аналізуючи історичні джерела, можна дійти висновку, що досить вагому роль у підтвердженні права власності на нерухоме майно відігравали й судові рішення. Так, як зазначалось у п. 19 Статуту Великого князівства Литовського 1529 р., «если бы совершеннолетние братья, родные или состоящие в более отдаленном родстве, владели совместно каким-нибудь неразделенным именем, а потом перед судом разделили его и письменно оформили раздел, то такого раздела должны между собою придерживаться вечно» [7, с. 43]. Тобто, як наголошує С. О. Слободянюк, за рішенням суду відбувалось визнання права власності на майно кожного із них. Однак ці правові документи мали силу, але право захисту у власника виникало лише з моменту отримання великокняжого листа, який у свою чергу міг бути отриманий лише в разі ігнорування судового рішення іншою стороною у справі [1, с. 15].

Крім того, дозволялось передання майна у власність на підставі заповіту, який також можна віднести до правостановлюючих документів. Відповідно до Литовських статутів тестамент (духовний лист, заповіт) складався за життя на рухоме та нерухоме майно. Згідно з арт. 17 розд. I Статуту 1529 р. при укладенні заповіту його необхідно було оголосити перед великим князем або «перед яким-небудь урядником того повіту, в якому [спадкодавець. – В. С.] живе» [8, с. 62]. Спадкодавцем могла бути особа, яка мала право

на відчуження власності. Заповіданню підлягали майно, набуте законним способом, а також права та обов'язки, пов'язані з цим майном [9, с. 34]. Водночас необхідно зауважити, що право власності на спадщину переходило до нового власника за життя заповідача; якщо ж власник помер, право власності вимагало підтвердження у Великого князя або у Пани-раді.

Отже, основними правовстановлюючими документами за часів Литовсько-польської доби на теренах України були: а) великокнязівські листи; б) уставні грамоти; в) судові рішення; г) заповіти (тестаменти, духовні листи); г) цивільно-правові договори (дарчі, купчі/продажні угоди, менові листи (угоди обміну)).

Договори здебільшого укладались у письмовій формі. У деяких випадках закон вимагав для договорів дотримання обов'язкової письмової форми. Така форма була обов'язкова, наприклад, для договору позики на загальну суму понад 10 коп грошей. Лише в письмовій формі укладались угоди про землю. У випадку продажу або дарування спадкових, вислужених, куплених та іншим способом придбаних маєтків складали запис, скріплений підписом і печаткою того, хто продавав або дарував. Обов'язковою була присутність трьох-чотирьох свідків шляхетського походження, які також засвідчували запис своїми печатками [10, с. 28].

Варто зауважити, що за часів Литовсько-польської доби стрімкий економічний розвиток, зокрема, активний обіг землі у товарно-грошових відносинах, а, отже, й значна кількість письмових документів, що закріплювали та посвідчували права на нерухоме майно, зумовили об'єктивну потребу у здійсненні їх обліку та систематизації. З огляду на це розпочався процес становлення більш розвинутої системи державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Як вказують історичні джерела, спочатку облік майна та прав на нього виражався у формі інвентаризації. Інвентаризація як форма контролю за станом господарства широко практикувалася в усіх категоріях земельних володінь Польщі, починаючи з XV ст. Раніше всього інвентарні описи почали складатись у церковних маєтках, а з часом стали успішно застосовуватись також у королівських та шляхетських володіннях. Пізніше так звані люстраційні інвентарі виступали одним із основних джерел інформації при складанні люстраційних актів (протоколів) [11, с. 43]. Як свідчать джерела, найчастіше інвентарні описи приватних володінь проводились під час передачі маєтків в оренду чи заставу, в разі їх продажу, переходу в спадщину, розподілу між нащадками тощо. Саме таким є інвентар, складений 1620 р. після смерті протягом 1618-1619 рр. двох останніх Олександрових синів, Януша і Костянтина, для справедливого розподілення маєтків між їхніми сестрами – Софією, Катериною і Анною-Алоїзою [12, с. 130].

Значного поширення також набула й люстрація як один із різновидів описово-статистичної документації. Аналіз історичних джерел дозволяє стверджувати, що люстрація земель дещо відрізнялась від інвентаризації, зокрема, у тому, що, як правило, проводилась стосовно цілого регіону (волості, землі), а інвентаризація стосувалася опису маєтків. У той період люстрації мали значення загальнодержавних обстежень господарсько-фінансового стану королівщин (державних маєтностей) з метою отримання даних про стан та результати експлуатації державних володінь і прибутків. Саме слово «люстрація» у цей час означає «оглядати» або «вивчати». Історичні пам'ятки свідчать, що в законодавстві Великого князівства Литовського термін «люстрація» вперше було вжито

1545 р. у значенні оцінки стану військової справи. Пізніше в сенсі урядового опису державних маєтностей цей термін вперше було вжито в конституції Пйотрковського сейму 1562-1563 рр. [13, с. 313]. Як вказують історики, до люстрації входив опис центрального замку (як єдиного вцілілого після нападів ворожих військ поселення. – В. С.), стан його укріплень, вигідність чи не вигідність положення, перелік озброєння та запасів боєприпасів і продовольства, доходів старости тощо. Для опису доходів старости зазначалася чисельність міського населення, а також перераховувалися села, приписані до замку, часто з поіменним перерахуванням мешканців [14, с. 21-22]. Із зазначеного можна зробити висновок, що у тогочасному розумінні цього слова люстрація передбачала перевірку та опис королівських маєтностей, що здійснювалась спеціально уповноваженими на те особами з метою огляду та отримання інформації про використання державних володінь. Можна також стверджувати, що інвентаризація і люстрація були фактично одними з перших форм здійснення реєстрації нерухомості та прав на неї на українських землях за часів Литовсько-польської доби.

Аналізуючи історико-правові джерела, можна говорити про існування на українських землях Литовсько-польської доби також документів державного податкового обліку – поборових і поголовних (для пізніших часів) реєстрів та тарифів подимного податку. Обидва вказані типи податкової документації мали своїм завданням охоплення всього оподаткованого населення. Але якщо вибирання побору супроводжувалося звільненнями від його сплати спустошених поселень, що відбивалося на якості і повноті поборових реєстрів, то реєстри (тарифи) подимного орієнтувалися на фіксування всіх димів як одиниць

оподаткування. При цьому, як свідчать джерела, з точки зору інформативності, тарифи поступаються поборовим реєстрам. Так, перші фіксують власників і в низці випадків посесорів, назви населених пунктів, кількість одиниць оподаткування – димів (житлових будівель), які аж ніяк не тотожні окремим господарствам. Другі ж поряд із обов'язковою вказівкою на власника, і так само іноді й посесора, та назву поселення містили свідчення про структуру оподаткованого населення і низку інших даних [15, с. 9]. Отже, доходимо висновку, що складання та ведення вказаних вище документів податкової звітності також можна віднести до проявів становлення системи державної реєстрації речових прав на теренах України насамперед з огляду на характер інформації, яку вони містили. Це, зокрема, відомості про об'єкти нерухомості (житлові будівлі, споруди), їх власників та володільців, а також майнове становище останніх.

Як свідчать історичні пам'ятки, усі письмові документи щодо речових прав на нерухомість, зокрема, грамоти, привілеї, судові рішення, інвентарні та люстраційні акти, тарифи тощо, систематизувалися у спеціальні реєстри у формі книг, до яких вносилися відомості про власників та володільців, а також основні характеристики нерухомого майна. Знаходимо дані, що наприкінці XV ст. писарі готували привілеї й одночасно копіювали їх у реєстри, які хронологічно охоплювали від 3 до 7 місяців і містили декілька десятків привілеїв. Потім реєстри переписувалися у «зшитки» («книги»), декілька «зшитків» складали «книги листів судових і данин» [16, с. 32].

Актові книги адміністративно-судових установ, або шляхетських судів, мають різні види. З XVI ст. відбувалася систематизація записів до окремих книг, спричинена незручністю загальних книг для по-

шуку необхідних записів. Першими до окремих книг почали записувати судові рішення, або декрети. Згодом у практичній діяльності адміністративно-судових установ виокремилися три основні види книг актових записів: а) декретові, що велися тільки під час судових сесій; б) записові, до яких вносилися дуже різні за видовими ознаками записи нотаріального порядку: угоди (заставні, мінові, відступні), договори, зобов'язання майнового і особистого характеру, королівські привілеї і жалувальні грамоти, сеймові конституції постанови повітових сеймиків і конфедерацій, установи про податки і мита, люстрації та ін. [17, с. 72].

Важливо зазначити, що переважна більшість книг та реєстрів часів Великого князівства Литовського вміщена у найбільш відомій пам'ятці державного діловодства – так званій Литовській Метриці, яка за своєю сутністю є комплексом упорядкованих і об'єднаних у вигляді зшитків або книг різноманітних матеріалів із діловодства великокнязівської канцелярії Великого князівства Литовського XV-XVIII ст. Головними з-поміж цих матеріалів є копії документів, що видавалися від імені великого литовського князя, пани-рад і сейму та підлягали необмеженому в часі зберіганню. На основі цих записів державна канцелярія видавала на відповідні звернення юридично завірені виписи [18]. Тобто ця історична пам'ятка, вміщуючи значний обсяг відомостей, зокрема, щодо нерухомого майна та прав на нього, виконувала юридично-реєстраційні функції, носила ознаки публічності, адже формувалася урядовими канцеляристами як уповноваженими представниками державної влади, а також характеризувалася систематичністю та регулярністю ведення. Із зазначеного можна зробити висновок, що Литовська Метрика у частині вміщення інформації щодо ре-

чових прав на нерухомість стала історичним прообразом діючого на сьогодні в Україні Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, а її існування сприяло подальшому становленню та розвитку системи державної реєстрації прав на нерухомість на українських землях.

При цьому окрему увагу слід приділити дослідженню суб'єктів, які здійснювали підготовку та ведення письмових документів, що підтверджували речові права на нерухомість, а також обліково-реєстраційної документації. Як вказують дослідники, письмові документи складала, як правило, різні писарі і реєнти, що діяли при тих чи інших урядових органах. Вони ж записували в актові книги як ті угоди, які уклалися перед урядом, так і ті, про внесення яких у книгу просили контрагенти. Писарями були постійно призначені особи. Це пояснюється тим, що писарі були фахівцями в канцелярських і судових справах, вони навіть супроводжували урядових намісників у їхніх роз'їздах по державі і загалом їхня праця високо цінувалася [19, с. 113].

Загалом аналіз історичних джерел свідчить, що урядові писарі виконували значний обсяг роботи. Зокрема, за зверненнями приватних осіб вони готували дарчі грамоти, що посвідчували привілеї, засвідчували угоди щодо нерухомого майна, вносили копії документів у спеціальні книги тощо. Як вказувалося раніше, писарі також були наділені повноваженнями щодо ведення реєстрів. Беручи до уваги вищевказане, робимо висновок, що, як і в період існування Київської Русі, писарі Литовсько-польської доби фактично виконували нотаріальні функції, у тому числі й щодо здійснення реєстрації речових прав на нерухомість.

Отже, незважаючи на те, що у законодавстві Литовсько-польської доби відсутні прямі норми, які б

регулювали відносини здійснення державної реєстрації речових прав на теренах України, аналіз історичних джерел свідчить, що саме у цей період становлення української державності здійснюються перші спроби обліку та систематизації відомостей щодо права власності та інших речових прав у відповід-

ні книги та реєстри. Останні, своєю чергою, об'єднані у найвідомішому зводі державної документації – Литовській Метриці, яка може вважатися прообразом сучасного Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Крім того, важливо зауважити, що повноваження щодо ведення обліково-реєстра-

ційних матеріалів у період Литовсько-польської доби належали урядовим писарям, які були наділені також нотаріальними функціями. З огляду на це їх можна порівняти із сучасними нотаріусами, зокрема, у частині здійснення останніми функцій державних реєстраторів. ■

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Слободянюк С. О. Цивільно-правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / С. О. Слободянюк. – К., 2012. – 180 с.
2. Історія держави і права України : підруч. – У 2-х т. / За ред. В. Я. Тація, А. Й. Рогожина, В. Д. Гончаренко. – Т. 1. – К. : Концерн «Видавничий Дім «Ін Юре», 2003. – 656 с.
3. Владимирский-Буданов М. Ф. Поместья Литовского государства. – К. : Тип. В. И. Завадского, 1889. – 52 с.
4. Іванов В. М. Історія держави і права України : підруч. / В. М. Іванов. – К. : КУП НАНУ, 2013. – 892 с.
5. О. Нелін. Питання права власності й володіння землею в українському звичаєвому праві / О. Нелін // Юридична Україна. – 2014. – № 10. – С. 8-13.
6. Бойко Б. Й. Історія держави і права України: акад. курс : підруч. / Б. Й. Тищик, І. Й. Бойко. – К. : Ін Юре, 2015. – 808 с.
7. Кодифікація цивільного законодавства на українських землях : хрестоматія з цивільного права України. Т. 1 / Уклад. : Ю. В. Білоусов, І. Р. Калаур, С. Д. Гринько та ін. / За ред. Р. О. Стефанчука та М. О. Стефанчука. – К. : Правова єдність, 2009. – 1168 с.
8. Хрестоматія по истории государства и права СССР. Дооктябрьский период / Под ред. Ю. П. Титова. – М. : Юрид. лит., 1990. – 480 с.
9. Лазутка С. А. І Литовский Статут – феодальный кодекс Великого княжества Литовского / С. А. Лазутка. – Вильнюс, 1974. – 211 с.
10. Ківалов С., Музиченко П. Короткий коментар загальної спрямованості норм Статуту 1529 р. / С. Ківалов, П. Музиченко // Статуту Великого князівства Литовського : у 3-х т. – Т. І. Статут Великого князівства Литовського 1529 року. – Одеса : Юридична література, 2002. – С. 18-36.
11. Атаманенко В. Характеристика та шляхи підвищення інформативності волинських інвентарів другої половини XVI століття // Джерелознавчі та історіографічні проблеми історії України. – Дніпропетровськ, 1995. – С. 42-55.
12. Сафонкіна О. Категорії Волинського селянства другої половини XVI – першої половини XVII століття [Текст] : за історіографією та документальними джерелами / О. Сафонкіна // Українознавство. – 2011. – № 1. – С. 128-133.
13. Рибачок І. О. Джерела вивчення історичної демографії Волині другої половини XVI – першої половини XVII / І. О. Рибачок // Наукові праці історичного факультету. – 2009. – Вип. XXVII. – С. 310-318.
14. Владимирский-Буданов М. Ф. Население Юго-Западной России от половины XV ст. до Люблинской унии (1569 г.). – К. : Тип. Г. Т. Корчак-Новицкого, 1891. – 210 с.

15. Атаманенко В. Описово статистичні матеріали XVI – першої половини XVII ст. як джерело з історії населених пунктів Волинського Полісся / В. Атаманенко // Минуле і сучасне Волині та Полісся: історія сіл і міст Західного Полісся. Маневиччина : мат. XIII Волин. наук. іст.-краєзн. конф. смт. Маневичі – с. Кукли, 14 квіт. 2004 р. – Луцьк : Волин. обл. т-во краєзн., 2004. – С. 7-11.
16. Банионис Э. К. К вопросу о генезисе книг Литовской Метрики (последняя четверть XV века) // Литовская Метрика : исследования. – Вильнюс, 1992. – С. 31-33.
17. Левицкий О. И. Об актовых книгах, относящихся к истории Юго-Западного края и Малороссии. – М. : Тип. В. Завадского, 1902. – (Труды XI Археологического съезда в Киеве, 1899; Т. 2).
18. Блануца А. В., Ващук Д. П. ЛИТОВСЬКА МЕТРИКА [Електронний ресурс] // Енциклопедія історії України : Т. 6 : Ла-Мі / Редкол. : В. А. Смолій (гол.) та ін. НАН України. Інститут історії України. – К. : В-во «Наукова думка», 2009. – 790 с. : іл. – Режим доступу : http://www.history.org.ua/?termin=Litovska_metryka
19. Ковальова С. Судові чиновники в українських судах XIV-XVI століть // Юридический вестник. – 2000. – № 1. – С. 110-117.

ЗДІЙСНЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО НА УКРАЇНСЬКИХ ЗЕМЛЯХ У ПЕРІОД ЛИТОВСЬКО-ПОЛЬСЬКОГО ПАНУВАННЯ

В. М. Сигидин

У статті проаналізовано особливості здійснення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно на українських землях у період Литовсько-польської доби. Встановлено, що правовий режим маєтків залежав від способу їх придбання. Доведено, що звід обліково-реєстраційної документації – Литовську Метрику – можна вважати прообразом сучасного Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, а урядових писарів, які були уповноважені на ведення обліково-реєстраційної документації – прообразом сучасних нотаріусів.

Ключові слова: державна реєстрація, власність, право власності, реєстр, нотаріус, нерухоме майно, речові права.

Стаття надійшла до редакції: 6.12.2017.