

11. Юхо И. Правовое положение населения Белоруссии в XVI веке. — Минск, 1978.
12. Adamus J. Zastaw w prawie litewskiem XV i XVI wieku. — Lwow, 1925.

Анотація

Майкут Х. В. Інститут забезпечення зобов'язань на українських землях за Статутами Великого князівства Литовського. — Стаття.

У статті досліджується інститут забезпечення зобов'язань на українських землях за Статутами Великого князівства Литовського. Автор доходить висновку, що найпоширенішим видом забезпечення зобов'язань у Статутах була застава.

Ключові слова: зобов'язання, забезпечення зобов'язань, застава, Велике князівство Литовське, Статут Великого князівства Литовського.

Summary

Maykut K. V. Institute of providing of obligations on Ukrainian earths after Statuts of Grand Duchy of Lithuania. — Article.

In the article the institute of providing of obligations is probed on Ukrainian earths after Statuts of Grand Duchy of Lithuania. An author comes to the conclusion, that the most widespread type of providing of obligations in Statuts was a mortgage.

Keywords: an obligation, providing of obligations, mortgage, Grand Duchy of Lithuania, Statuts of Grand Duchy of Lithuania.

УДК 340.15(474.5):347.214.2

В. В. Сенчук

ДОСВІД РЕЄСТРАЦІЇ НЕРУХОМОГО МАЙНА ТА ПРАВ НА НЬОГО У ВЕЛИКОМУ КНЯЗІВСТВІ ЛИТОВСЬКОМУ

Хоча період історії України, пов'язаний із Великим князівством Литовським, глибоко і всебічно досліджений представниками історичної науки та дослідниками історії держави і права України, жодне дослідження поки що не було спрямоване на аналіз історичних відомостей під кутом зору закономірностей реєстрації нерухомого майна та прав на нього.

У початковий період після занепаду Київської Русі основним способом набуття прав на нерухоме майно стає займанщина. Постійні набіги татар унеможливлювали стабільне використання нерухомого майна і робили формальне закріплення прав на нього непотрібним.

Головними постійними поселеннями у цей час були замки. При нападі ворогів усе навколишнє населення залишало свої оселі та майно та переховувалося у замках. Після набігу часто замок лишався єдиним незруйнованим поселенням в усій окрузі [4, 73]. Тому перші у Великому князівстві Литовському заходи із обліку нерухомого майна (як складової реєстрації) стосувалися саме замків. Йдеться про т.зв. «люстрацію» — опис державного майна для військових та фінансових цілей. До неї входив опис центрального замку, стан його укріплень, вигідність чи не вигідність положення, перелік озброєння та запасів боєприпасів та продовольства, опис обов'язків підданих округу, приписаного до

замку, щодо несення охоронної та військової служби та ремонту замкових укріплень, доходів старости. Для опису доходів старости зазначалася чисельність міського населення, а також перераховувалися села, приписані до замку, часто з поіменним перерахуванням мешканців [4, 21–22]. Подекуди опис майна складався не у формі інвентарю (люстрації), а у формі власне опису: див., наприклад, Опис Брацлавського замку, з перерахуванням приписаних до нього сіл та земель, а рівно земян, бояр та міщан, із вказівкою на повинності, що відправляються ними на користь замку (21.08.1545) [2, 18–27].

До Люблінської унії люстрації поширювалися також на шляхетські землі, виходячи із того, що верховним їх власником була держава. Проте після унії було визнано, що люстрація шляхетських земель порушує «корінні» права шляхти. Непоширення люстрацій на шляхетські землі — основна відмінність люстрацій від писцових книг у Московській державі [4, 22].

У 1545 р. за розпорядженням короля Сигізмунда-Августа була здійснена загальна люстрація українських земель з метою покращення становища прикордонних замків [4, 29].

Облік нерухомого майна також певною мірою здійснювався у т.з. «тарифах». Найдавніші тарифи щодо українських земель, що збереглися, датуються серединою XVII сторіччя. Вони містили відомості про суспільний поділ, а отже, і про майнове становище окремих верств населення [4, 32].

Нерухомістю у цей період визнавалися лише землі та води [5, 1]. 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», «волесть» [5, 5]. Можна розрізнити пожалування, роздачу та зайняття (займанщину, окупацію, розробку), а також купівлю-продаж, застава та спадкування як способи набуття прав на нерухомість [3, 31].

Зайняття (окупація, займанщина), що практикувалася насамперед на південній межі зі степом, жодного додаткового оформлення (титулу) не потребувало [4, 124]. Найпізніші вказівки щодо визнання права на землю на підставі факту розчистки їх з-під лісу на північному заході належить до XV ст. Але у південно-східній частині така форма зберігалася набагато довше. Навіть у першій половині XVI ст. зустрічаються згадки про те, що Житомирські міщани пахали землю, «де хотіли». Лише з кінця XVI ст. починає вводитися точне визначення селянських земель [2, 104].

Пожалування земель (спочатку під умовою несення служби) здійснювалося або великими князями, або (частіше) шляхом роздачі місцевими старостами та воеводами із наступним затвердженням великими князями, що перетворювало роздачу на пожалування [4, 124]. Пожалування оформлювалося грамотою, усні пожалування юридичної сили не мали. Акти про пожалування систематизувалися. Прикладом може бути III книга Записів Литовської Метрики, акт під назвою «В ім'я Боже. То суть книги, кому король маєтки роздав», де вміщені відомості про пожалування королем Казимиром маєтків та інших прав різним [5, 3].

Крім того, за вчиненням пожалування слідувало «ув'язання» — введення у володіння. Воно вчинялося місцевим начальником — намісником або державцем [5, 21]. Ув'язання передбачало оголошення грамоти перед місцевим населенням і сусідами, опис маєтку та передача опису новому володільцю, і, нарешті, засвідчення акта ув'язання у книгах намісницького суду [5, 22]. Таке засвідчення можна вважати прикладом майже класичної реєстрації прав на нерухоме майно у сучасному розумінні.

Як зазначає І. Я. Терлюк, процес юридичного оформлення майнових прав феодалів на землю завершується у XV–XVI ст. Відтоді підставою законного володіння землею були відповідні правові акти, а основним способом набуття майнових прав був похідний (на протипагу займанщини) — у порядку спадкування, виступу, дарування, купівлі-продажу, застави [6, 56]. Угоди щодо землі укладалися тільки у письмовій формі [6, 58].

При укладенні заповіту його необхідно було оголосити перед великим князем або «перед яким-небудь урядником того повіту, в якому живе» (арт. 17 розд. I Статуту 1529 р.) [7, 62]. Крім того, при укладенні договору купівлі-продажу або застави необхідно було звернутися до великого князя або до його представника в повіті і оголосити про це перед судом — лише тоді угода мала силу. Новий власник, взявши возного, мав право отримати маєток, однак якщо він не вступив у право власності і строк земської давності сплив, договір втрачав силу (арт. 3 розд. 7 Статуту 1566 р.) [6, 125]. При цьому, як вказує М. Ф. Владимирський-Буданов, спершу «дозвіл» або «затвердження» («допущення») угод передбачалося лише при відчуженні селянами нерухомості представникам інших верств населення; лише згодом дозвіл став необхідним при відчуженні нерухомого майна між селянами.

Угода, затверджена урядом (та внесена до відповідних книг), не мала статусу беззаперечної і могла бути визнана недійсною судом не лише з матеріально-правових підстав, а і виходячи із фінансових інтересів держави [3, 59].

Спершу у Литовсько-руській державі зберігало свої позиції звичаєве право, яке допускало можливість селян розпоряджатися їхніми земельними ділянками. Хоча верховним власником землі вважалася феодальна держава — Велике князівство Литовське, великий князь, ще у XV–XVI ст. траплялися випадки купівлі-продажу селянської землі. Купівля-продаж здійснювалася відповідно до положень давнього звичаєвого права. Під час вчинення угоди обов'язковою була присутність свідків або старійшин (дідів) села [10, 114]. Вчинення угоди при свідках — це своєрідний спосіб надання їм публічності, тобто явище, що має чимало спільного із реєстрацією прав на нерухоме майно.

Пізніше обмежений обіг землі став допускатися лише у середовищі феодалів. Правотворчість цього періоду розвивається у напрямку заперечення можливості селян мати землю у власності. Зокрема, таке заперечення зустрічаємо вже в Уставі на волоки та Першому Литовському статуті 1529 р.

Так, Устава на волоки від 1 квітня 1557 р. [9, 48–50] передбачає (арт. 42), що «підданий має право продати будівлі, домашнє господарство на своїй волоці у відповідності з процедурою перед війтом, лавником. Покупець може обробляти

свою волоку і ту, на якій куплено господарство або просити пана виділити йому дві волоки на пустошах, при цьому сплачуючи мито. Якщо у тому уряді немає пустих волок, то йому дозволяється йти до іншого маєтку в межах волості, взявши перед цим лист до свого урядника, до того, куди він направляється». Із цього формулювання видно, що право власності на землю за селянами вже не визнавалося.

Сам волочний переділ, передбачений Уставою на волоки, також потребував певного оформлення своїх результатів. Таке оформлення (реєстрація) здійснювалося уставними грамотами (інвентарями), найбільш давні з яких відповідають волочному уставу маєтків королівських. Такі грамоти дійшли до нас лише з другої половини XVI ст., принаймні у південно-східній частині України. У них згадується лише подвірна чи волочна організація, оскільки саме складання інвентарю є доказом того, що вільне користування землею вже припинилося [2, 120]. На важливе значення реєстрації вказує арт. 21 Устави: «Пустих волок підданам не пахати, а котрий, не вписавшись в реєстр, сміє то вчинити, збіжжя до гумна нашого тратить і вини рубль грошей до скарбу нашого заплатить» [8, 87].

Найбільш давній інвентар стосується Заборольського маєтку в Луцькому повіті і датується 1566 р., у ньому немає поділу земель на певні ділянки. Лише перераховані селяни та кількість їх робочої худоби [2, 121]. У більш пізніх інвентарях вказувалися розміри дворич, перераховувалися селяни, визначалися їхні повинності [2, 122–125, 129–133].

Проте інвентарі не містили точного опису нерухомого майна. Наприклад, Інвентар міста Житомира з перерахуванням приписаних до нього сіл та земель, а також селянських повинностей та данини (1501 рік) займає усього чотири сторінки [2, 2–5].

Литовський статут 1566 р. [9, 50–63] (другий Литовський статут) в арт. 3 розд. 7 «Про записи та продажі» передбачає, що при продажу чи заставі «імення отчизного» продавець повинен був прийти «перед уряд земський, в якому повіті те ймення лежить, об'явити перед судом земським», і така продаж буде «моцна и вічно держана». Покупець, у свою чергу, повинен був взяти возного з повітового уряду, увійти у володіння маєтком. Якщо цього не буде зроблено протягом строку земської давності (10 років), продаж або застава втрачатимуть чинність. Таким чином, оголошення перед урядом із внесенням до відповідних книг можна вважати повноцінною реєстрацією прав на нерухоме майно. Синонімом поняття «нерухоме майно» у цей період стає поняття «маєток» [1, 56].

Таким чином, вже початковий період вітчизняної історії являє приклади існування усіх основних елементів системи реєстрації прав на нерухоме майно: формування об'єктів нерухомого майна (діяльність межовщиків тощо), обліку об'єктів нерухомого майна (Іпатівський літопис, інвентарі, описи замків та приписаного до них майна, гродські та земські, магістратські книги), власне реєстрацію прав (запис відомостей про права в «урядових книгах» — земських та гродських). При цьому реєстрація прав на нерухоме майно цього періоду не мала правоустановчого характеру.

У досліджуваній період реєстрація прав на нерухоме майно органічно включала в себе і реєстрацію (технічний облік, інвентаризацію) самого нерухомого майна.

Література

1. Андриулис В. Некоторые процессуальные особенности судебной защиты феодального движимого имущества по Литовскому статуту 1529 года // 1529 Metu Pirmais Lietuvos Statutas. — Vilnius, 1982. — С. 55–58.
2. Архив Юго-Западной России, издаваемый комиссией для разбора древних актов, состоящей при Киевском, Подольском и Вольском Генерал-губернаторе. Часть Шестая, том I. Акты об экономических и юридических отношениях крестьян в XV–XVIII веках (1498–1795). — К.: В университетской типографии (И. Завадского), 1876. — 614 с.
3. Владимирский-Буданов М. Ф. Крестьянское землевладение в Западной России до половины XVI ст. — К.: Тип. Имп. Ун-та Св. Владимира, 1893. — 83 с.
4. Владимирский-Буданов М. Ф. Наследие Юго-Западной России от половины XV ст. до Люблинской унии (1569 г.). — К.: Тип. Г. Т. Корчак-Новицкого, 1891. — 210 с.
5. Владимирский-Буданов М. Ф. Поместья литовского государства. — К.: Тип. В. И. Завадского, 1889. — 52 с.
6. Терлюк І. Я. Історія українського права від найдавніших часів до XVIII століття: Навч. посіб. з історії держави і права України. — Л., 2003. — 156 с.
7. Хрестоматія по історії держави і права СРСР. Дооктябрьський період / Под ред. Ю. П. Титова, О. И. Чистякова. — М.: Юрид. лит., 1990. — 480 с.
8. Хрестоматія з історії держави і права України: Навч. посіб. для юрид. вищ. навч. закл. і ф-тів: У 2 т. Т. 1. З найдавніших часів до початку XX ст. / В. Д. Гончаренко, А. Й. Рогожин, О. Д. Святоцький; За ред. В. Д. Гончаренка. — К.: Ін Юре, 1997. — 464 с.
9. Хрестоматія з історії держави і права України: Навч. посіб. / Упоряд.: А. С. Чайковський (кер.), О. Л. Кошляк, В. М. Кривонос, В. В. Свиступов, Г. І. Трофачук. — К.: Юріком Інтер, 2003. — 656 с.
10. Шекера И. М. Литовские статуты и правовое положение крестьян в Украине // 1529 Metu Pirmais Lietuvos Statutas. — Vilnius, 1982. — С. 112–118.

Анотація

Сенчук В. В. Досвід реєстрації нерухомого майна та прав на нього у Великому князівстві Литовському. — Стаття.

У статті досліджується правове становище нерухомого майна у Великому князівстві Литовському. Розглядається досвід реєстрації нерухомого майна та досвід реєстрації прав на це майно.

Ключові слова: нерухоме майно, реєстрація права, Велике князівство Литовське, Статуту Великого князівства Литовського.

Summary

Senchuk V. V. Experience of registration of immovable property and rights on him in Grand Duchy of Lithuania. — Article.

In the article legal position of the real estate is probed in Grand Duchy of Lithuania. Experience of registration of immovable property and experience of registration of rights is examined on this property.

Keywords: the real estate, registration of right, Grand Duchy of Lithuania, Statuts of Grand Duchy of Lithuania.