

СУДОУСТРІЙ, ПРОКУРАТУРА ТА АДВОКАТУРА

УДК 365.22

DOI <https://doi.org/10.15421/392208>

Томчук Г. О.,

аспірант юридичного факультету

Дніпровського національного університету імені Олеся Гончара

СТАНОВЛЕННЯ ТА РОЗВИТОК ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ІНСТИТУТУ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО НА УКРАЇНСЬКИХ ЗЕМЛЯХ ДО ПЕРШОЇ ПОЛОВИНИ XVII СТОЛІТТЯ

THE ESTABLISHMENT AND DEVELOPMENT OF RIGHT REGULATION OF THE INSTITUTE REGISTRATION OF REAL PROPERTY RIGHTS ON THE UKRAINE'S LAND TILL TO FIRST PART XVII CENTURY

Стаття присвячена історичному аналізу становлення набуття права власності на нерухоме майно, а також розвитку правового регулювання реєстрації речових прав на нерухоме майно починаючи з часів Київської Русі й до середини XVII століття на території сучасної України.

Зазначений історично-правовий аналіз містить хронологічний порядок еволюції права власності на нерухоме майно від його зародження законодавством Київської Русі до розвитку під час Галицько-Волинського князівства, вдосконалення правниками Речі Посполитої та запровадження колективної форми власності на нерухоме майно за часів козацтва.

Шляхом порівняльно-правового, системно-структурного та логіко-юридичного методів автором проаналізовано історичний шлях розвитку правового регулювання реєстрації права власності на землях України. Залежно від державного устрою та політичної ситуації змінювались і суспільні відносини щодо об'єктів нерухомого майна. Це впливало й на подальший розвиток та модифікацію правового регулювання реєстрації права власності. Поступово відбулася класифікація речей на рухоме та нерухоме майно, разом із поняттям власності відокремлюється поняття «володіння», з'являється зародження сучасної концепції змісту права власності (володіння та користування).

Створюється концепція реєстрації права власності на нерухоме майно як механізм визнання та підтвердження факту переходу права власності на нерухомість, що віддалено уособлює сучасний механізм такої реєстрації.

Таким чином, завдяки цьому науковому дослідженню встановлено, що поняття права власності на нерухоме майно та його зміст формувалося протягом досить тривалого часу, під впливом багатьох факторів. Залежно від державного устрою концепція реєстрації права власності на нерухоме майно неодноразово змінювалася разом із способами набуття таких прав. І якщо спочатку визнання права власності або перехід цього права на нерухоме майно регулювалися лише звичаєвим правом, то із прийняттям Литовських статутів таке регулювання здійснюється нормами писаного права (закону).

Ключові слова: становлення інституту реєстрації права власності, нерухоме майно, зміст права власності, приватна та колективна форма власності, способи набуття права власності, реєстрація факту набуття права власності, об'єкти нерухомого майна.

This article goes out to historical analysis of obtaining real property right and developing legal regulation of registration real property right from the time of Kyiv Rus till to middle of XVIII century on modern Ukraine's territory.

The mentioned historical legal analysis contains a chronological order of legal evolution of real property rights from its foundation by the legislation of Kyiv Rus, developing during the time of Galicia-Lithuanian domain, improving Rzeczpospolita by its lawyers, and implementing the communal forms of ownership of real estate during Cossacks.

The author analyzed the historical way of develops of legal regulation of real property rights on Ukraine's land by comparison of historic legal, systematic structural, and logical legal methods. Depending on the government's system and political situation, it was changed social relationships above objects of real properties. The classification of the objects to movable and real property was pursued gradually, with the term "ownership" was disconnected from the term "possession", it appeared an emergency of the modern conception of the composition of the property rights (the possession and the using).

It is creating the concept of registration of real property rights, as the mechanism of recognition and confirmation of the fact of changing the property rights which remotely identify the mechanism such registration.

Therefore, with help from this scientific research was established that the term “property rights” and its composition were formed during a long period of time and influence by a lot of factors. Depending on the government’s system the conception of registration of real property rights many times changed with a way of obtaining such rights. And if on the beginning the nification of the property rights or changing this property rights regulated by customary law, then beginning from the acceptance the Statutes of Lithuania such regulation was made by written laws (laws).

Key words: the establishment of the institute of real property right, real property, the composition of property rights, the private and communal form of ownership, the ways of obtaining property rights, the registration of fact above obtaining property rights.

Вступ. Для більшого розуміння сучасної концепції механізму реєстрації права власності на нерухоме майно необхідно розглянути його історичний шлях створення та правові передумови регулювання суспільних відносин, пов’язаних із таким правом.

У сучасній концепції чинного законодавства поняття державної реєстрації речових прав на нерухоме майно визначається як офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Проте зазначена концепція формувалася протягом тривалого часу та почала своє зародження з моменту існування інституту набуття права власності на території сучасної України, тому доцільно розглянути історію її розвитку.

Аналіз досліджень та публікацій. Наукові дослідження у зазначеній сфері здійснювали такі вчені, як І.А. Безклубий, І.Й. Бойко, І.С. Гриценко, Н.Н. Журавський, П.П. Захарченко, В.М. Іванов, В.М. Калашніков, В.С. Кульчицький, М.О. Максименко, О.Л. Олійник, О.О. Піфко, Е.А. Суханов, Д.І. Яворницький та інші.

Водночас історичне становлення інституту набуття права власності та подальший розвиток правового регулювання у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно на території сучасної України не було окремо досліджено з моменту існування Київської Русі і до першої половини XVII століття.

Метою дослідження є визначення основних передумов формування сучасного механізму реєстрації права власності на нерухоме майно на території сучасної України.

Виклад основного матеріалу. Правове регулювання інституту права власності за часів Київської Русі має досить дискусійний харак-

тер. Деякі вчені вважають, що перше юридичне закріплення регулювання права власності містилось у договорах Русі, таких як: договори князя з народом, міжкнязівські договори, договори Русі з іншими державами того часу. Основною метою зазначених договорів було все ж таки врегулювання внутрішніх та зовнішніх відносин держави, а саме: умови, на яких князь мав здійснювати свою владу; домовленості між князями для врегулювання конфліктів та припинення міжусобних війн; урегулювання питань торгівлі та зовнішньої політики. Проте тексти зазначених документів не збереглися до нашого часу, а також виникають сумніви щодо їх достовірного перекладу та форми укладання.

Тому, на нашу думку, більш доцільно вважати першим та основним джерелом права, яке започаткувало юридичне впровадження поняття «право власності» на території Київської Русі, «Руську правду».

В.М. Іванов зазначав, що вінцем давньоруського права є кодифікований юридичний збірник «Руська правда» (термін «правда» тут означає закон). «Руська правда» поділяється на три редакції: коротку, розширену та скорочену з розширеною [1, с. 69]. Незважаючи на той факт, що оригінал «Руської правди» не зберігся, її тексти було відтворено. Право власності на нерухоме майно в той час здебільшого стосувалося земельних ділянок, які належали до общинної власності, князівських володінь, монастирських вотчин.

«Руська правда» відрізняла поняття «власність» від поняття «володіння», оскільки нею визначався порядок відібрання речі, котра перебувала у володінні іншої особи. Далі йшлося про неправомірне володіння і ставилася вимога про необхідність передання речі законному власнику. При цьому законодавець передбачив виплату компенсації за користування нею [2, с. 36].

Проте слід враховувати, що поняття «річ» охоплює не лише нерухоме, а також будь-яке інше майно, яке може бути предметом права власності. За часів Київської Русі, безумовно, вже існували договори купівлі-продажу, договори міни, договори позики, які стосувалися насамперед рухомого майна (коня, засобів ремісництва), а також нерухомого майна (будівель та споруд). Це зумовлено тим, що нерухоме майно знаходилося у власності княжих і земських бояр, воно їм передавалося князем за службу та прихильність.

Поряд із поняттям «володіння» вже зароджувалося поняття «користування», хоча й не мало такого безпосереднього закріплення в юридичних згадках того часу. Оскільки в містах-державках Київської Русі здебільшого переважали князівські угіддя, то цілком ймовірно, що князь був розпорядником землі громади. І ремісники та купці брали в оренду земельні ділянки для ведення свого господарства шляхом отримання усної, а згодом і письмової згоди князя на використання землі.

Після ослаблення Київської Русі виникає могутнє Галицько-Волинське князівство, яке не лише досягло політичного розвитку, а й формувало унікальні правові інститути.

До основних джерел права Галицько-Волинського князівства можна віднести: звичаєве право; «Руську правду»; Рукопис князя Володимира Васильковича; князівське законодавство; різного роду договори продажу, обміну, дарування, застави тощо; збірники церковного права «Керманич» та «Номоканон».

Розвиток соціальних, економічних, торговельних відносин, поява приватної власності, а також її захист зумовлюють розвиток і вдосконалення цивільних відносин та появу різних способів набуття права власності.

І.Й. Бойко у своїй праці згадує, що «у Галицько-Волинській державі найбільш поширеними були такі договори, як купівля-продаж, позика, міна, поклада, особисте наймання та інші. Договір купівлі-продажу був одним із найбільш давніх і поширених у Галицько-Волинській державі. Договір купівлі-продажу отримав чітку регламентацію у «Руській правді», де було визначено порядок купівлі-продажу челядина, врегульовано порядок добросовісного набуття речі. Якщо продавець брав річ, яка йому не

належала на правах власності, то договір купівлі-продажу вважався недійсним» [3, с. 18].

«У Рукописанні Володимира Васильковича (близько 1287 р., з Іпатіївського літопису), в якому він передає землю брату своєму та княгині, вказується про купівлю-продаж села як спосіб набуття права власності. Науковий інтерес також викликає грамота Олехно Ромашковича про передачу майна Григорію Тункелю, складена 30 січня 1347 р. У ній йдеться про те, що придбане внаслідок купівлі поле Григорій може і «продати», і «отдати» (подарувати), і «променіти» (обмінати), і використати для своєї мети, «где будет его воля никому ничем непевно», – описує порядок набуття права власності І.В. Яремова [4, с. 229].

Аналізуючи вищезазначене, бачимо, що разом із розвитком інституту зобов'язального права формуються способи набуття права власності на нерухоме майно, а також закріплюється суб'єктивне значення права власності як права володіти, користуватися та розпоряджатися нерухомим майном.

І.А. Безклубий зазначає, що християнство створює додаткову форму посвідчення договорів – письмову державно-зарєєстровану. Церква та її служителі могли виступати при посвідченні цивільно-правових договорів у ролі своєрідного нотаріуса: священник, який був присутній під час укладання договору, занотовував усю процедуру укладання, підтверджував письмовий договір своїм підписом, а потім записував свою участь в укладанні договору в церковних книгах, що зберігалися в архівах єпархії або в монастирях. Звичайно, така процедура додатково оплачувалася, отже, застосовували її або у випадках великої вартості договору, або серед вищих прошарків суспільства [5, с. 79].

На нашу думку, за часів Галицько-Волинського князівства не лише відбувається зародження форм укладання договорів, способів набуття права власності на нерухоме майно, а й виникає система посвідчення правочинів, яка у своїй концепції є початком реєстрації факту набуття права власності на майно.

З моменту утворення Речі Посполитої та переходу українських земель під владу польських феодалів розпочинаються зміни не лише в державному ладі, а й у правовій доктрині. Відбувається значна трансформація та інтенсивний

розвиток інституту права власності (реєстрації речових прав на нерухоме майно).

Після підписання Люблинської унії перехід українських земель під владу поляків здійснювався досить незлагоджено та швидко, на підставі чого було прийнято рішення, що на землях сучасної України будуть діяти Литовські статuti. Правова система того часу формувалася на підставі звичаєвого права, норм «Руської правди», Литовського статуту, а також іншого польсько-литовського законодавства того часу (статутів, судебників, судової практики).

Як стверджує І.А. Безклубий, «об'єкти власності були різними: маєток із залежними селянами, орні землі, ліси, сіножаті, озера, річки, продукти сільського господарства й ремісницького виробництва, будівлі тощо. Важливого значення при цьому набував поділ усіх речей на рухоме і нерухоме майно. До останнього, згідно з польським правом, належало все, що було пов'язане із землею [5, с. 92]. До об'єктів нерухомого майна належали: маєтки, землі, замки, ліси, пущі, будівлі, доми, ріки, озера, села тощо» [6, с. 97].

Ще однією із новел польського законодавства того часу був поділ способів набуття права власності на первинні, до яких належали присвоєння, споконвічне проживання, військова здобич, набуття права власності на підставі берегового права, придбання права власності за рахунок полювання і рибальства, і вторинні – одержання спадщини, дарування землі, придбання за угодою [4, с. 231].

Деякі історики-цивілісти зазначають, що, незважаючи на той факт, що й досі існувало звичаєве право і факт визнання переходу права власності на нерухомість було обумовлено звичаями та символічними обрядами (продавець передавав покупцеві ключі або гілку, залежно від об'єкта права власності), також уже існувала офіційна фіксація факту укладання договору у спеціальних судових книгах [7, с. 148].

Науковець О.В. Мартинюк у своїй праці зазначає: «Литовський статут у виданні 1566 р. закріплював, що у разі бажання власника продати своє нерухоме майно він мав отримати дозвіл від Великого Князя Литви або від провінційного уряду й потім проголосити диспозицію майна та записати цей факт до земських книг. Це означає, що Литовський статут вперше прямо встановив необхідність обов'язкового підтвер-

дження права власності на нерухоме майно для переходу в цивільний обіг» [8, с. 67].

Таким чином, за часів Речі Посполитої зароджується початковий механізм реєстрації права власності на нерухоме майно, а також «квазісуб'єкт» (орган, який здійснює державну реєстрацію права власності) регулювання цих відносин.

Землі сучасної України мають досить складний історичний розвиток не лише політичного устрою та державності, а й правотворення. Створення Запорізької Січі має своє важке історичне підґрунтя. Проте, на нашу думку, цей період не може бути не досліджений у розрізі існування інституту права власності на території сучасної України. Насамперед це пов'язано із спробою зародження на землях сучасної України демократичної республіки як форми правління Запорізької Січі.

Джерелами права у козаків було звичаєве право та модернізовані норми давньоруського права. У своїй праці Д.І. Яворницький вказує, що «писаних законів від них годі було сподіватися передусім тому, що громада козаків мала позаду надто коротке минуле, щоб виробити ті чи інші закони, систематизувати їх і викласти на папері; а також тому, що все історичне життя запорізьких козаків було сповнене майже безнастанними війнами» [9, с. 188].

Оскільки Запорізька Січ уособлювала свободу та вольності від феодалного ладу, на початку її заснування переважало право колективної власності. «Нерухоме майно, будівлі та січові укріплення, земля становили власність усього Коша, а військову здобич ділили порівну», – пише В.М. Іванов [1, с. 168].

З розвитком устрою Січі, закріпленням військово-адміністративної організації та остаточним формуванням політично-військового центру козаків відбувається розвиток та вдосконалення інституту права власності. М.М. Бедрій у своїй праці класифікує колективну власність козацтва на такі категорії: 1) загальновійськову – належала всій Запорізькій Січі, а її розпорядником виступав Кіш відповідно до рішень загальновійськової ради чи кошового отамана; 2) курінну – власність куреня, розпорядником якої був кошовий отаман; 3) власність промислово-торговельних організацій (насамперед чумацьких і рибальських) [10, с. 81].

Оскільки козаки вели військовий спосіб життя, основним нерухомим майном того часу в цивільно-правових відносинах була саме земля (мисливські та рибальські угіддя, ліси, сіножаті, пасовища), а не будівлі та споруди.

За способом набуття право власності охоплює право володіння, користування та розпорядження. Існує досить багато думок щодо більш поширеного використання форми власності того часу у Запорізькій Січі. Майже всі науковці, які досліджують ці питання, відзначають, що одним із найрозповсюдженіших способів розподілу землі між козаками було жеребкування. П.П. Захарченко зазначає: «Щоб уникнути непорозумінь, пов'язаних з експлуатацією різних за якістю земельних ділянок, земля в Запорізькій Січі щороку перерозподілялася шляхом жеребкування. Процедура перерозподілу проводилась у такому порядку: спочатку жереб кидався між куренями, потім – між старшиною, духівництвом і, нарешті, між одружених козаків та інших верст населення. Курінь, військовий старшина або рядовий козак мали право користуватися землею впродовж одного року» [2, с. 91].

Поряд із жеребкуванням існувало й право «першого займу земель». Багато земель навколо Січі було «вільними», тому кожний козак мав право взяти в користування «вільну» земельну ділянку за згодою Коша.

Приватної форми власності, яка охоплює володіння, користування та розпорядження, у козацтва не було, оскільки це суперечило взагалі ідеї існування та концепції Запорізь-

кої Січі. Основною формою власності того часу все ж таки була колективна, за способом набуття право володіння належало всьому війську Запорізькому (тобто усій Запорізькій Січі); право користування належало окремим верстам населення та було самим розповсюдженим та доцільним у використанні на практиці.

Висновок. Будь-який правовий інститут має свою досить цікаву, а інколи і складну історію, виключенням не став й інститут реєстрації речових прав на нерухоме майно. Кожна зміна державного ладу на землях України вдосконалює, а інколи суттєво змінює правове регулювання реєстрації права власності. За часів Київської Русі відбулася спрощена класифікація речей на рухоме та нерухоме майно. Галицько-Волинське князівство започаткувало форму укладання договорів на нерухоме майно з подальшим їх посвідченням. Звичаєве право поступово замінюється нормами писаного права, що приводить до появи складних правових механізмів у різних галузях права. Як наслідок, з'являється початковий механізм реєстрації права власності на нерухоме майно, хоча й має ще не остаточну свою форму.

Запорізька Січ є окремим історичним феноменом, оскільки тоді ще не існувало колективної форми власності на нерухоме майно в тому розумінні, в якому вона існувала у козаків. Цей період зробив свій внесок у подальшу концепцію формування інституту набуття права власності на нерухоме майно на землях сучасної України.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Іванов В.М. Історія держави і права України : підручник. К. : МАУП, 2007. 552 с.
2. Захарченко П.П. Історія держави і права України : підручник / П.П. Захарченко. Київ : Атіка, 2005. 367 с.
3. Бойко І.Й. Розвиток цивільно-правового регулювання майнових відносин у Галицько-Волинській державі (1199–1349 рр.) / І.Й. Бойко // Університетські наукові записки, 2013, № 1(45), с. 15–22.
4. Яремова І.В. Розвиток законодавства та наукової думки про виникнення права власності на українських землях до першої половини XVII століття / І. В. Яремова // Часопис Київського університету права. 2013. № 4. С. 227–232.
5. І.А. Безклубий, І.С. Гриценко, О.О. Шевченко та ін.. Історія українського права : посібн. / І.А. Безклубий, І.С. Гриценко, О.О. Шевченко та ін.; К., 2010. 336 с.
6. Рубаник В.Є. Інститут права власності в Україні: проблеми зародження, становлення й розвитку в період до 1917 року: історико-правове дослідження / В.Є. Рубаник. Харків, 2002. 352 с.
7. Мартинюк О.В., Слободянюк С.О. Еволюція правового регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні (X–XVIII ст.). Держава і право : зб. наук. праць. Юридичні і політичні науки. 2007. Вип. 36. С. 146–152.

8. Слободянюк С., 2011, Окремі аспекти становлення та розвитку інституту державної реєстрації речових прав в Україні, Приватне право і підприємництво: Збірник наукових праць, 10, с. 66–69.
9. Яворницький Д., 1990, Історія запорізьких козаків: У 3 т. / Редкол.: П.С. Сохань (голова) та ін. К. : Наук. Думка, 1990–660 с.
10. Бедрій М., Козацьке право як історичний тип українського звичаєвого права (XVI ст. – 40 pp. XIX ст.) / М. Бедрій // Вісник Львівського університету. Серія юридична. 2015. Вип. 61. С. 78–86.