

УДК 347.453.3:352(477)(091)

Швидка Вікторія Георгіївна,

аспірант кафедри цивільного права

Національного університету «Одеська юридична академія»

ВПЛИВ МАГДЕБУРСЬКОГО ПРАВА НА РОЗВИТОК ТА ЗАКОНОДАВЧЕ ЗАКРІПЛЕННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ ЖИТЛА НА УКРАЇНСЬКИХ ЗЕМЛЯХ

Постановка проблеми. Магдебурзьке право мало набагато більший вплив на українську правову культуру ніж право польське. При цьому, проникнення магдебурзького права на українські території здійснювалося крізь Польщу, яка його пристосовувала та обробляла на свій лад, тому українські міста отримали магдебурзьке право в польському варіанті прочитання. Однак, за твердженням М.П. Василенко, історія магдебурзького права на українських землях почалася ще за часів княжої доби. «В Галичії магдебургское право впервые появляется еще при русских князьях. Даниил Романович призвал немцев-колонистов селиться в городах; внук его обещал в 1320 г. торнским купцам право свободной торговли в своих владениях. До времени польского господства немецкое право имело здесь, однако, характер частной привилегии, данной немецким колонистам» (1, 49).

Після польського завоювання, правобережне українське населення без особливих зусиль отримувало на основі привілей Магдебурзьке право, оскільки королівська влада вбачала в цьому проведення процесу колонізації. «Раніше інших це право отримали міста Закарпатської України, яка перебувала під Угорщиною. З 1329 року Магдебурзьким правом користувалися Хуст, Вишкове, Тячів. Пізніше таке право отримали Санок (1339), Львів (1356), Кам'янець-Подільський (1374), Луцьк (1432), Кременець (1439), Житомир (1444), Мукачеве (1445), Київ (1494-1497). Міста Лівобережної України отримали це право тільки в кінці XVI-XVII ст.: Переяслав (1585), Стародуб (1620), Ніжин (1625)» (2, 78). За свідченням відомого українського діяча Григорія Андрійовича Полетики, який відстоював малоросійську автономію «міщанство Малої Росії було на таких же підставах як і польське, бо деякі міста, як то: Київ,

Чернігів, Переяслав, Новгород-Сіверський та інші мали особливі королівські привілеї, якими дозволено було їм судитися правом Магдебурзьким, і користуватися всіма тими вольностями, якими користуються інші вільні королівства польського міста як те можна бачити із наявних і нині в тих містах привілеїв. Ці міста мали особливі свої магістрати, якими вони управлялися й судилися; а від судів магістратських нікуди більше не йшла апеляція, а тільки у земських справах, – до трибуналу, а в інших усіх – до надвірного Королівського суду званого асесорським. Вони зобов'язані були деякими невеликими податками, як то: рихтуванням фортець, мостів, утриманням на квартирах війська та інше. Інші міста, містечка й села, належні державі, роздавані були королем різним чиновникам за їхні чини; ті чиновники суд і розправу над ними мали і з прибутків, одержаних від них, повинні були платити четверту частину на жалування війську й утримувати його на квартирах, від цього шляхетські й духовні люди усунені були» (3. 281).

Що стосується лівобережної частини – Великого князівства Литовського, то за дослідженнями М.М. Кобилецького, який детально вивчив феномен Магдебурзького права на українських землях «на розвиток Магдебурзького права у Великому князівству Литовському, зокрема на українських землях, чималий вплив мав Бельський привілей 1564 р. За ним усі міста Великого князівства Литовського одержували Магдебурзьке право на зразок м. Вільно (Вільнюса). Усі привілеї на Магдебурзьке право містам Волині до середини XVI ст. написано староукраїнською мовою – державною мовою Великого князівства Литовського» (4. 49, 50). Українські міста-магдебургії, поділялися на державні та приватноправні. Як зазначають вчені, якщо в українських державних містах польського королівства Магдебурзьке право було автентичним

малоросійського права та проведення кодифікаційних робіт. Як констатують дослідники, правова система Гетьманщини у той час перебувала в стані хаосу, велика кількість різних правових норм – литовсько-руського, польського, німецького права, що застосовувалися судами, не співпадали та навіть суперечили один одному. Це було використано російським урядом для проведення кодифікації малоросійського права. Таким чином, після введення в 1722 року Малоросійської колегії, царський уряд робить чисельні спроби перекладу на російську мову законів, за якими здійснювалося судочинство в Гетьманщині. Наступним кроком було створення царським указом «Рішучі пункти гетьману Данилу Апостолу» від 22 серпня 1728 року кодифікаційної комісії, яка здійснивши величезну роботу з перекладу Литовського статуту 1588 року, джерел німецького права, збірників Магдебурзького права, моделюванню нових норм шляхом їх скорочення та оновлення, в 1743 році презентувала звід законів під назвою «Права, за якими судиться малоросійський народ». Багато українських істориків-правників зверталися до вивчення цього цікавого українського кодексу. Завдяки працям О.Ф. Кістяківського, який в 1874 році знайшов один із списків «Прав, за якими судиться малоросійський народ», А.І. Яковліва, В.Д. Месяця, І.В. Теличенко, В. Рауделюнаса, М.П. Василенко, Д.І. Багалія ми маємо можливість з'ясувати, яким правом користувалося українське населення Лівобережної України в XVIII столітті. «Щоправда, «Права» не були діючим правом, в формальному його розумінні. Вони не набули законодавчої санкції, не були затверджені законодавчою владою, не були опубліковані звичайним для законів XVIII в. порядком. Обов'язкової сили норми, в формулюванні «Прав», не мали. Але для історії права пам'ятник од цього не губить свого значіння» (1. 372). Велика увага вчених завжди була призначена джерелам Зводу, які використовувалися його упорядниками. «Практично всі дослідники сходяться на такий класифікації джерел Кодексу: Литовський статут, німецьке право, звичаєве право, поточне гетьманське законодавство, нарешті – російське законодавство» (5. XV). «Права, за якими судиться малоросійський народ» – першу кодифікацію українського національного малоросійського права можна вважати квінтесенцією литовсько-руського, німецького, звичаєвого, російського та гетьманського права, тому «за повнотою та якістю викладу норм права, а також теоретичних правових дефініцій та за досконалою юридичною термінологією Звід набагато перевищував існуючі на той час в інших країнах кодифікаційні збірники норм права» (2. 171).

Особливий за своєю структурою, формою та змістом, Звід нараховував 30 розділів, один з яких, вперше на українських теренах на рівні писаного права був присвячений майновому найму. Дослідники наголошують на тому, що даний розділ «заснований цілком на німецькому праві» (5. XXXIII). Таким чином, «*Saxon sev prava Polski Maydeburskie*» Павла Щербича, збірник Магдебурзького права *Porzadek – «Порядок», «Artykuly prawa maydeburskiego, ktore zowia Speculum Saxonum»* Варфоломея Гроїцького стали джерелами 15 глави Зводу «Прав, за якими судиться малоросійський народ», яка носить назву «О имънїяхъ и вещехъ, которые в наемъ или откупъ отдаются». 15 глава Зводу налічує 8 артикулів, які, в свою чергу, складаються з пунктів. Артикул 1 закріплює загальні правила щодо змісту договору найму. Так, договір найму мав укладатися в письмовій формі у вигляді контракту або договірного листа, а також в усній формі, з обов'язковою участю свідків. Укладеним на законних підставах договір найму вважався за наявності зазначення відповідних домовленостей сторін щодо ціни договору, строку його дії, штрафних санкцій за невиконання чи неналежне виконання договору тощо. Якщо наймодавець з якихось причин не зазначав ціну договору, тоді наймач повинен був сплатити ціну, що склалася на подібну нерухомість за звичаями тієї місцевості, де знаходився предмет договору найму. Відповідно до п. 3 артикулу 1 Зводу, якщо на спірний предмет договору найму претендує третя особа, яка образила наймача, чинила йому перешкоди у володінні або видалила його з житла, наймодавець повинен вирішувати спір щодо спірного майна у судовому порядку, а також відшкодувати наймачу завдані збитки та захищати його від сторонніх осіб. Пунктом 4 артикулу 1 задекларована відома римська конструкція «купівля припиняє оренду», яка отримала своє продовження в германському праві (*Kauf bricht Miete, Kauf bricht nicht Miete*). В даному випадку законодавець віддає переваги наймачу та обирає другий варіант – *Kauf bricht nicht Miete* – купівля не припиняє оренду. Так, в разі продажу наймодавцем маєтку раніше закінчення строку існуючого договору найму, наймач має право проживати в цьому маєтку до закінчення строку дії цього договору. У протилежному випадку, за умови порушення договору найму та прав наймача, договір купівлі-продажу маєтку буде вважатися не дійсним. Така ж сама законодавча позиція відображена в ст. 814 Цивільного кодексу України, відповідно до якої, у разі зміни власника житла, переданого у найм, до нового власника переходять права та обов'язки наймодавця. В артикулі 4 п. 1 Зводу закріплено заборона наймачені

без згоди на то наймодавця «каменїа ламать, колядязя, погребя, и рва копать, дерева рубать, и коренїа викопивать» (5. 269). Винятком з цього правила визначалася чиншова земля, на якій наймач мав право безстроково проживали, щорічно виплачуючи найомну плату, та бути вільним в своїх діях. Пункт 2 статті 4 Зводу закріплює право наймача на здійснення в домі або в ґрунті відповідних робіт, в результаті чого може з'явитися новостворене майно. Цим новоствореним майном, після закінчення строку дії договору найму та після здійснення розрахунків по найомній платі наймач може вільно розпоряджатися, а саме забрати, перенести в інше місце або продати таке майно. Винятком виступають «кришки на хоромах того наемного дому, також ограды, вороть, или плоту около двора и ґрунта, и кромь навозу» (5. 269). Крім того, зазначене новостворене майно може залишитися у наймодавця за умови сплати наймачу вартості цього майна, яка визначається експертною оцінкою, або за рахунок найомної плати, від якої наймодавець відмовиться. В разі невиконання наймодавцем зазначених дій, новостворене майно залишається у наймача. Відповідно до пункту 3 статті 4 Зводу все майно, що на момент укладення договору найму знаходилося в домі повинно там і залишитися, а майно, що було внесено в дім наймачем, після спливу строку договору не повинно там залишатися, якщо інше не передбачено умовами договору найму. Стаття 5 глави 15 Зводу закріплює правила бережливого ставлення наймача до найнятого майна. Якщо за вини наймача буде заподіяна шкода найомному майну, він повинен її відшкодувати. Та, навпаки, якщо шкода майну була заподіяна поза діями наймача, а «напримърь: если бы какое строение от бурь и от другого случая обвалилось, или от пожара случившогося (откуда инуду, а не за недосмотромь наемщика)» (5. 270), здійснити ремонт повинен наймодавець, а в разі здійснення ремонту наймачем – відшкодувати за рахунок найомного платежу вартість зробленого ремонту, якщо інше не встановлено договором найму. Варто зазначити, що законодавець надає сторонам договору найму використовувати широку свободу їх договірних можливостей, не обмежуючи волю, за допомогою неодноразового зазначення в тексті глави 15 Зводу змістової конструкції «якщо інше не встановлено договором найму».

Стаття 6 глави 15 зводу законів «Права, за якими судиться малоросійський народ» носить назву «О уничтоженіи договора между хозяиномь и наемщиком за наемное имъніе прежде срока». Цей стаття в деяких випадках кореспондує із ст. 825 Цивільного Кодексу України «Розірвання договору найму житла». Так, договір найму житла відповідно

нормам Зводу міг бути розірваний на вимогу наймодавця та з ініціативи наймача. В пункті 1 статті 6 Зводу зазначено, що наймодавець має право розірвати договір найму із збереженням за собою права вимоги найомної плати за використане наймачем житло в разі: 1) «ежели что въ наемном имъніи противно договору портить и пустошить» (5. 271). Це положення кореспондується із п. 2 ч. 2 ст. 825 Цивільного кодексу України відповідно до якого договір найму житла може бути розірваний за рішенням суду на вимогу наймодавця у разі руйнування або псування житла наймачем або іншими особами, за дії яких він відповідає. 2) «ежели въ немь безчинно живеть, сообщаясь съ ворами и блудницами и другими бездъльными людьми» (5. 271). Це положення кореспондується із ч. 4 ст. 825 Цивільного кодексу, в сенсі прояву антигромадської поведінки з боку наймача та порушень ним загальних правил проживання. 3) «если хозяину самому жить в ономь имъніи воспосльдуеть крайне необходимая нужда» (5.271). Це положення кореспондується із ч. 3 ст. 825 Цивільного кодексу України відповідно до якої договір найму житла може бути розірваний на вимогу наймодавця у разі необхідності використання житла для самого наймодавця та членів його сім'ї.

Стаття 2 статті 6 Зводу містить чотири підстави, за наявності яких наймач має право на дострокове розірвання договору найму житла. Так, наймач має право розірвати договір найму, якщо наймодавець чинить йому перешкоди в отриманні прибутку, на який він розраховував в результаті використання найомного майна; якщо вимагає, «нахално домагается» виплати найомної плати раніше вказаного в договорі строку; якщо наймодавець «обезчестиль или побиль» наймача; якщо наймодавець за умови нещасного випадку у вигляді пошкодження майна поза вини наймача вимагає виплатити повної суми найомної плати. Зазначені умови вказують на законодавчу спробу захистити наймача від різноманітних зловживань з боку наймодавця як майнового так і особистого характеру. Відповідно до пункту 3 даного статті, кожна сторона за вимогою якої договір найму має бути розірваний, повинна надати іншій стороні час для того, щоб наймачу знайти нове житло, а наймодавцю – нового наймача. При цьому, законодавцем не визначено строк, за який сторони могли би реалізувати вищезазначене право. За аналогією щодо випадку відсутності зазначення ціни договору найму, коли наймач сплачував ціну, що склалася на відповідну нерухомість за звичаями тієї місцевості, де знаходився предмет договору, можна припустити, що і вищеописаний строк також визначався за місцевим звичаєм.

Артикул 7 Зводу регулює порядок вирішення спору між сторонами договору найму з приводу сплати найомної платні. Так, відповідно до п. 1 наймодавець, для того, щоб не позбавитися права вимагати сплати найомної платні, повинен довести («ближшій буде на то присягнуть» (5. 271)), що наймач не виконав свої договірні зобов'язання з приводу виплати найомної плати, або розрахувався не у повному розмірі, за умови відсутності у наймача квитанції або свідків на підтвердження уплати ним договірної суми найомної платні. Згідно з пунктом 2 артикулу 7 Зводу, якщо після смерті наймодавця його спадкоємці вимагають від наймача сплати найомної плати, останній, в разі здійснення такого платежу, за відсутності квитанції чи свідків може уникнути повторної сплати, якщо доведе, що розрахувався з наймодавцем. Відповідно до пункту 3 артикулу 7 Зводу, якщо в договорі найму житла сторони не визначили суму найомної платні, і з боку наймодавця відсутні вимоги щодо її виплати, наймач не повинен сплачувати ніякої найомної платні. За умови зазначення в договорі суми найомної платні, а також строку її виплати, у наймача автоматично виникає обов'язок виконання договору найму в частині сплати у визначений строк найомної плати.

Артикул 8 Зводу стосується регулюванню прав спадкоємців сторін договору найму житла. Так, відповідно до п. 1, після смерті однієї або обох сторін договору найму житла, на їх спадкоємців переходить обов'язок щодо виконання умов договору, з обов'язковим зазначенням такої вимоги в його змісті. Якщо вказана вимога відсутня, спадкоємці наймодавця мають право на дострокове виселення наймача з житла, а наймач, в свою чергу, має право на дострокову відмову від договірних

зобов'язань. При цьому, наймач, або його спадкоємці зобов'язані в повному обсязі сплатити наймодавцю або його спадкоємцям найомну плату за весь час проживання. В п. 2 артикулу 8 Зводу закріплено правило відсутності давності щодо обов'язку виплати найомної плати наймодавцю, або його спадкоємцям, яку наймач з будь-яких причин своєчасно не здійснив.

Висновок. Підсумовуючи вищевикладене, можна стверджувати, що глава 15 Зводу законів «Права, за якими судиться малоросійський народ» майже вся присвячена регулюванню договору найму житла. Законодавець дуже чітко та послідовно закріпив основні правила укладення договору найму житла, визначив форму договору, права та обов'язки сторін, регламентував правила виконання договору з зазначенням випадків відшкодування заподіяної шкоди та механізм сплати найомної плати, врахував права та обов'язки спадкоємців щодо виконання договору, а також наділив сторін низкою прав щодо можливості розірвання договору найму житла, особливо відзначив при цьому наймача. Варто підкреслити, що закріплені в Зводі правила щодо договору найму житла актуальні і у сьогоденні.

Таким чином, враховуючи використання укладачами Зводу норм Магдебурзького права при складанні глави 15, можна констатувати вагому роль Магдебурзького права в формуванні основних правил щодо договору найму житла на українських землях та позитивний вплив західно-європейського магдебурзького права на розвиток української правосвідомості та правової культури, на формування елементів демократії, виробітки звички до самоврядування та поваги до закону української спільноти.

ЛІТЕРАТУРА

1. Василенко М.П. Вибрані твори у трьох томах: Том 2. Юридичні праці / упоряд.: І.Б. Усенко (кер. колективу), Т.І. Бондарук, А.Ю. Іванова, С.В. Романівський ; відп. ред.: Ю.С. Шемшученко, І.Б. Усенко. – К. : ТОВ «Видавництво «Юридична думка» ; Видавничий дім «Акадмперіодика», 2006.
2. Музиченко П.П. Історія держави і права України : навч. посіб. – 6-е вид., перероб. і доп. – К. : Знання, 2007.
3. Полетика Григорій Історична звітка, № 61. – Тисяча років української суспільно-політичної думки. У дев'яти томах. Том IV Книга друга (Середина XVIII ст.). – К. : Дніпро, 2001.
4. Кобилецький М.М. Поширення Магдебурзького права на українських землях Великого князівства Литовського // Актуальні проблеми держави і права : зб. наук. пр. – Одеса : Юридична література, 2009. – Вип. 49.
5. Права, за якими судиться малоросійський народ. 1743 / НАН України, Інститут держави і права ім. В.М.Корещького, Інститут української археографії та джерелознавства ім. М.С.Грушевського ; упоряд. К. А. Вислобоков ; відп. ред. та авт. передм. Ю. С. Шемшученко. – Київ, 1997. – 547 с. – (Пам'ятки політико-правової культури України).

Швидка Вікторія Георгіївна

ВЛИВ МАГДЕБУРЗЬКОГО ПРАВА НА РОЗВИТОК ТА ЗАКОНОДАВЧЕ ЗАКРІПЛЕННЯ ДОГОВОРУ НАЙМУ ЖИТЛА НА УКРАЇНСЬКИХ ЗЕМЛЯХ

У статті досліджуються розповсюдження та застосування магдебурзького права на українських землях, основні джерела, які були використані укладачами зводу законів «Права, за якими судиться малоросійський народ». Головна увага приділяється коментуванню 15 глави Зводу. Робиться висновок, що зазначена глава вперше на українських теренах на рівні писаного права майже вся присвячена регулюванню договору найму житла.

Ключові слова: договір найму житла, магдебурзьке право, джерела магдебурзького права, звід законів «Права, за якими судиться малоросійський народ», малоросійське право.

Швидкая Виктория Георгиевна

ВЛИЯНИЕ МАГДЕБУРГСКОГО ПРАВА НА РАЗВИТИЕ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ ЗАКРЕПЛЕНИЕ ДОГОВОРА НАЙМА ЖИЛЬЯ НА УКРАИНСКИХ ЗЕМЛЯХ

В статье исследуются распространение и применение магдебургского права на украинских землях, основные источники, которые были использованы составителями свода законов «Права, по которым судится малороссийский народ». Главное внимание уделяется комментированию 15 главы свода. Делается вывод о том, что указанная глава впервые на украинской территории на уровне писаного права почти вся посвящена регулированию договора найма жилища.

Ключевые слова: договор найма жилища, магдебургское право, источники магдебургского права, свод законов «Права, по которым судится малороссийский народ», малороссийское право.

Shvydka Viktoriia Heorhiivna

EFFECT OF MAGDEBURG RIGHT TO DEVELOPMENT AND LEGISLATIVE CONFIRMATION OF THE CONTRACT RENTING THE UKRAINIAN LANDS

In article is analyzed the distribution and application of the magdebursky right on the Ukrainian lands, the main sources which were used by authors of the code of laws «The rights by which the Little Russian people is tried». The main attention is paid to the 15th chapter of the code. The conclusion is drawn that the specified chapter, for the first time in the Ukrainian territory at the level of the written right almost all is devoted to the regulation of the renting of the habitation.

Key words: the rent of habitation, magdebursky right, the sources of magdebursky right, the code of laws «The rights by which the Little Russian people is tried», little Russian law.