



Павло Крук

адвокат  
(Хмельницький, Україна)  
pavlokryk@gmail.com

УДК 347.453

## ІСТОРИЧНИЙ РОЗВИТОК ПРАВОВІДНОСИН ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

**АНОТАЦІЯ.** Суспільні відносини найму (оренди) майна виникають майже одночасно з правом власності на таке майно, саме тому історія орендних відносин сягає сивої давнини.

Варто зауважити, що в межах дослідження історії розвитку орендних відносин аналізуватиметься часовий проміжок від перших згадок про відносини користування землею і до закінчення радянської епохи на українських землях.

Термін “оренда” походить від латинського слова “*arenda*”, у перекладі з латинської “*orendo*” означає “здаю в найм, наймаю”. Таку позицію висловлює Ю. Серебрякова у своїй праці “Договір оренди державного та комунального нерухомого майна”. Тотожну думку стосовно історії походження слова “оренда” висловив В. Мусієнко у своїй праці “Цивільно-правові аспекти договору оренди державного та комунального майна”.

Правові засади оренди земель беруть свій початок із римського цивільного (аграрного) права. Так, за Аграрним законом 111 р. до н. е. великі площі землі здавалися в оренду багатим наймачам за досить велику орендну плату, яка повинна була бути внесена своєчасно. Особливого поширення цей інститут набув як особлива форма спадкової оренди під назвою емфітевзис. Під емфітевзисом розуміли речове, повне, відчужуване і спадкове право володіння і користування чужою землею і її плодами за орендну плату з обов’язком обробляти і не погіршувати її. Н. Ільків розглядає історію виникнення емфітевзису як особливу форму спадкової оренди, починаючи з часів Стародавнього Риму.

**Ключові слова:** оренда землі; землеволодіння; емфітевзис; Стародавня Греція; Стародавній Рим; Київська Русь; радянський період; сучасна Україна; сільське господарство.

Суспільні відносини найму (оренди) майна виникають майже одночасно з правом власності на таке майно, саме тому історія орендних відносин сягає сивої давнини.

Варто зауважити, що в межах дослідження історії розвитку орендних відносин аналізуватиметься часовий проміжок від перших згадок про

відносини користування землею і до закінчення радянської епохи на українських землях.

Вбачається, що перед початком дослідження історичного розвитку правовідносин оренди землі потрібно встановити етимологію слова “оренда”. Термін “оренда” походить від латинського слова “*arenda*”, у перекладі з латинської мови “*orendo*” означає “здаю в найм, наймаю”<sup>1</sup>. Таку позицію висловлює Ю. Серебрякова у своїй праці “Договір оренди державного та комунального нерухомого майна”<sup>2</sup>. Тотожну думку стосовно історії походження слова “оренда” висловив В. Мусієнко у своїй праці “Цивільно-правові аспекти договору оренди державного та комунального майна”<sup>3</sup>.

Правові засади оренди земель беруть свій початок із римського цивільного (аграрного) права. Так, за Аграрним законом 111 р. до н. е. великі площі землі здавалися в оренду багатим наймачам за досить велику орендну плату, яка повинна була бути внесена своєчасно. Особливого поширення цей інститут набув як особлива форма спадкової оренди під назвою емфітевзис. Під емфітевзисом розуміли речове, повне, відчужуване і спадкове право володіння і користування чужою землею і її плодами за орендну плату з обов’язком обробляти і не погіршувати її<sup>4</sup>. Н. Ільків розглядає історію виникнення емфітевзису як особливу форму спадкової оренди, починаючи з часів Стародавнього Риму.

Проте існує дещо відмінна думка В. Нагнибіди, який у своїй науковій статті “Питання виникнення та становлення прав на чужі речі в Стародавній Греції”<sup>5</sup> період походження емфітевзису в Стародавній Греції відносить до часу, коли первинний процес накопичення земельних наділів уже завершився і земля поступово зосередилася в руках крупних і переважно середніх землевласників. Такі зміни в суспільному ладі стародавніх греків очевидно були пов’язані з формуванням приватної власності в VI – першій половині V ст. до н. е. Також В. Нагнибіда згадує про експансію у південно-західну частину Пелопоннесу Спарти та інших грецьких держав з метою освоєння нових земель у кінці VII – на початку VI ст. до н. е., у результаті захоплення якого відбувся великий розподіл нових земель і була створена стабільна система землеволодіння заснована на закріпленні за земельною ділянкою повноправних громадян

<sup>1</sup> Я Усенко, ‘Оренда’ в *Юридична енциклопедія, т 4: Н–П* (Шемшученко Ю ред, НАНУ, ІДП НАНУ, Видавництво “Українська енциклопедія” ім. М. П. Бажана 2002) 197.

<sup>2</sup> Ю Серебрякова, ‘Договір оренди державного та комунального нерухомого майна’ (дис канд юрид наук, 2007) 16.

<sup>3</sup> В Мусієнко, ‘Цивільно-правові аспекти договору оренди державного та комунального майна’ (дис канд юрид наук, 2003) 12.

<sup>4</sup> Н Ільків, *Оренда земель сільськогосподарського призначення в Україні: теоретичні й практичні аспекти* (ЛьвДУВС 2008) 39–40.

<sup>5</sup> В Нагнибіда, ‘Питання виникнення та становлення прав на чужі речі в Стародавній Греції’ в *Молодь у юридичній науці: збірник тез доповідей Міжнародної наукової конференції молодих вчених “Треті осінні юридичні читання”* (2004) 197–8.

Спарти. Ці земельні ділянки не могли бути поділені, а також не могли ні за яких обставин передаватися в інші руки, крім передачі у спадок. При цьому земельна ділянка завжди залишалася у власності держави, а її володілець наділявся лише правом володіння та користування. На нашу думку, в описаній ситуації можна вести мову як про ознаки відносин речових прав на чуже майно, так і про ознаки земельних орендних відносин, оскільки ці два правових інститути досить складно розмежовуються, враховуючи те, що минуло багато часу.

Зародження земельних орендних відносин можна прослідкувати і в історії Стародавнього Єгипту. Цікавим є те, що, як зазначає В. Гутьєва, з часу Стародавнього царства в Єгипті збереглися царські укази, що встановлювали права і привілеї храмів і храмових поселень, свідоцтва про надання земельних ділянок аристократії і храмам із рук царя. Об'єднання Єгипту і переможні загарбницькі війни спричинили, з одного боку, зростання царсько-храмового господарства, а з другого – зміцнення позицій приватного господарства вельмож-сановників і храмових жерців. Невдовзі проявилася неефективність великих царських господарств, заснованих на праці підневільних землеробів, що зумовило розвиток надільно-орендних відносин. У папірусі від 103 р. до н. е. міститься документ “Оренда приватної землі”<sup>6</sup>, в якому наведено договір оренди між Птоломеем і Горіоном, за яким Птоломей орендує землю в Горіона, який натомість орендує землю у Марона. Тобто у цьому випадку йдеться не тільки про оренду земельної ділянки, а й про її суборенду. Тому не слід обмежувати виникнення орендних земельних відносин і схожих до них відносин емфітевзису часовими та просторовими рамками Стародавнього Риму, потрібно враховувати цивілізацій Стародавньої Греції, Єгипту, а також Карфагену, про яких зазначає В. Гутьєва у цитованій вище праці.

Відомий факт, що землю на теренах сучасної України почали обробляти ще за часів неоліту, тобто новокам'яного віку (“неос” – новий, “літос” – камінь). Землю копали мотиками з каменю, великими патиками. Сіяли пшеницю, ячмінь, просо, яке потім жали кам'яними серпами. Зерно у ті часи молотили кам'яними зернотерками, а всю хліборобську працю здійснювали жінки. Наведену думку про початок обробітку землі на території України за часів неоліту висловлювали і в історичних працях, зокрема про це говорить Н. Полонська-Василенко<sup>7</sup>.

Не можна не погодитись з І. Будзіловичем та А. Юрченко, які у своїй спільній праці “Оренда землі в Україні (історико-правовий нарис)” стверджують, що оренда землі в Україні відроджується не на порожньому місці. Тому нехтувати вітчизняним досвідом регулювання земель-

<sup>6</sup> В Гутьєва, ‘Емфітевзис у римському праві та його рецепція у праві України’ (дис канд юрид наук, 2003) 51.

<sup>7</sup> Н Полонська-Василенко, *Історія України, т I: До середини XVIII століття* (1992) 49.

них орендних відносин не можна. Тривалий час проблеми становлення і розвитку орендних земельних відносин майже не були об'єктом спеціальних наукових досліджень, а в 1930 р. взагалі про оренду згадували переважно в критичному плані як про нехарактерний і відмерлий інститут земельного права<sup>8</sup>.

Здатність розпоряджатися своїм майном, передаючи його в оренду – невід'ємна правомочність власника, тому практично одночасно з появою власності на землю виникає і можливість для розвитку земельно-орендних відносин. Слід сказати, що можливість ця реалізується лише тоді, коли наявні певні умови, насамперед попит і пропозиція на земельні ділянки, зумовлені, зокрема, надлишком землі у великих землевласників – князів, бояр тощо. Ці умови утворилися в Україні, починаючи з X ст.<sup>9</sup>.

Про більш ранній період появи земельної власності у Київській Русі зазначають І. Будзілович та А. Юрченко в аналізі орендних земельних відносин у цей період<sup>10</sup>. Вчені говорять про IX ст. як час появи відносин земельної власності, натомість Н. Ільницька називає часом появи земельних орендних відносин IX ст.<sup>11</sup>.

Головне місце в економіці Київської Русі посідало сільське господарство, що мало давні традиції і досягло високого рівня. Власниками землі у той час поряд із феодалами були також виробники – селяни. Крім селян-смердів, були ще селяни, які за плату, або відробляючи борг, хазяйнували на чужих землях, або як батраки працювали на феодала – “господаря”. Вони мали назву “рядовичів”, “закупів”. Під останньою назвою вони виступають у постановах “Руської Правди” – законодавчої пам'ятки Київської Русі.

Соціальне становище “закупів” становило особливу форму особистих, майнових і земельних відносин, з якої, зокрема, і виникли специфічні відносини найму землі, які вимагали певного законодавчого регулювання. Першу спробу такого регулювання зроблено саме у “Руській Правді”, яка дійшла до наших часів у трьох списках (редакціях). При підготовці цієї статті аналіз змісту відповідних положень “Руської Правди”<sup>12</sup> здійснено за розширеною редакцією.

У цій редакції є окрема глава під назвою “Про закуп”, що об'єднує шість статей. Поняття “закуп” має подвійне значення. По-перше, “закуп” – це людина, яка мала певні обов'язки перед іншою людиною

<sup>8</sup> І. Будзілович, А. Юрченко, ‘Оренда землі в Україні (історико-правовий нарис)’ (1994) 10 *Право України* 63.

<sup>9</sup> А. Мірошніченко, ‘Оренда землі в Україні: історико-правовий аналіз’ (2000) 39 *Вісник Київського національного університету ім. Тараса Шевченка. Серія: Юридичні науки* 50.

<sup>10</sup> Будзілович, Юрченко (н 8).

<sup>11</sup> Н. Ільницька, ‘Оренда земель сільськогосподарського призначення: правові аспекти’ (дис кан юрид наук, 2001) 76.

<sup>12</sup> *Руська Правда. Тексти на основі 7 списків та 5 редакцій* (Склав та підготував до друку проф С Юшков, Видавництво Української академії наук, 1935) <[http://litopys.org.ua/yushkov/ys06\\_1.htm](http://litopys.org.ua/yushkov/ys06_1.htm)> (дата звернення: 09.10.2023).

(господарем) і відносились до особливої соціальної категорії тогочасного суспільства. По-друге, “закуп” – це особлива форма суспільних відносин, що регулювалися нормами “Руської правди” (статі 70–73, 75, 77).

До категорії закупів відносилися колишні смерди, які внаслідок феодалної експлуатації втратили власні господарства, знаряддя праці та худобу і тому були змушені працювати у феодала за борг – “купу” (“копу”). Звідси й виникає термін – “закупи”, тобто люди, які опинилися у борговій залежності. Людина, яка втратила засоби до існування, брала у борг гроші і відробляла їх особистою працею (перший варіант), або брала у найм майно і сплачувала за домовленістю з наймодавцем певну плату за користування цим майном (другий варіант). Можливо, також було поєднання договору позички з договором особистого найму.

З умов найму нерухомого майна, а “Руська Правда” вже поділяла майно на рухоме і нерухоме, виникли особливі відносини, пов’язані з наймом землі, які одержують у зазначеному законодавчому акті, що мав назву ролейного або землеробського закупу (ст. 71). Ці відносини М. Владимирський-Буданов назвав селянською орендою, за умови якої закупу, звичайно, поряд із землею, одночасно передавали у користування рухоме майно: коня, плуг, рало.

Юридичною формою, що посвідчувала наявність відносин закупу, стає “ряд”, тобто договір (звідси термін “рядовичі”). У цей період всі договори, крім договорів купівлі-продажу нерухомого майна, були усними або, за термінологією “Руської Правди”, – “словесними”. Істотною вважалась умова договору ролейного закупу щодо поділу між сторонами врожаю. Кожна сторона договору одержувала частку врожаю, що попередньо визначалась у договорі. Та частина, що за вказаним договором належала власнику землі, за економічним змістом становила продуктову (натуральну) ренту<sup>13</sup>.

Варто згадати звичаєве право, яке регламентує такий спосіб набуття прав на землю, як “займанщина”. А. Мірошніченко у своєму підручнику “Земельне право України” описує такий спосіб набуття права власності чи користування землею, і наводить прислів’я, яке збереглося до наших днів: “куди плуг, соха, сокира і коса ходили”, тобто – обробивши землю людина набувала право власності на неї, що є прототипом сучасних нормативів відведення<sup>14</sup>. Проте займанщину не можна розглядати як підставу виникнення права оренди, оскільки подібність змісту цих прав, що виникають на таких підставах, дуже віддалена.

Підсумовуючи викладене, можна зробити висновок, що на території України суспільні відносини з приводу використання землі невластниками цієї землі існували ще з часів початку державної організації слов’ян-

<sup>13</sup> Будзілович, Юрченко (н 8) 64–6.

<sup>14</sup> А Мірошніченко, *Земельне право України: підручник* (Алетра, КНТ, ЦУЛ 2009) 59.

ських племен (VIII, IX і X ст.), і хоча орендними відносинами у класичному вигляді їх назвати не можна, проте подальший їх розвиток зумовив переростання останніх у дійсно орендні відносини.

Як зазначає Н. Ільницька, певні передумови переходу до орендного землекористування були закладені і в наступних актах: Статуті Великого князівства Литовського 1529 р., який діяв у центральній частині України, та Саксонському зерцалі, що поряд із Литовським статутом справляли великий вплив на правове регулювання суспільних відносин на частині українських земель<sup>15</sup>.

За литовсько-польської доби та в часи входження України до складу Польщі та Російської імперії тенденція до розширення земельної власності великих землевласників (шляхти) за рахунок землі селян поглибилася. Згодом здатність селян мати землю у власності взагалі була заперечена. За таких умов об'єктом орендних відносин стали насамперед панські маєтки – із земельними ділянками, майном і селянами. У такий спосіб ішлося вже не про ефективне використання землі, а про нещадну експлуатацію людей, на яку селяни відповідали кривавими повстаннями (серед найвідоміших – Гайдамаччина, Коліївщина). Поряд із наймом землі у цей період розвивається ще один вид права користування земельними ділянками – так зване “чиншове право”<sup>16</sup>.

Слово “чинш” є похідним від латинського слова “*census*” й означає постійну плату. Зміст чиншових відносин полягав у тому, що феодали – земельні власники, належні їм землі заселяли своїми підлеглими, зобов'язуючи їх за це виконувати певні функції: охороняти замки, нести військову службу тощо. Земельні ділянки надавались у спадкове володіння з правом здійснювати на них будівництво, обробляти землю, продавати її, дарувати, переводити у заставу, як свою власну. Володілець земельної ділянки, зі свого боку, сплачував власнику цієї ділянки грошову плату. Чиншові відносини оформлялися особливими установчими актами – привілеями. Плата за землю не залежала від продуктивності земельної ділянки і не підлягала зміні за вимогою чиншовика, тобто особи, яка набувала права володіння нею. Проте власник землі за своїм бажанням мав право змінити розмір чиншу. До обов'язків чиншовика входило: не доводити земельну ділянку до такого стану, при якому вона даватиме прибуток менший, ніж розмір сплачуваного чиншу; сплачувати власнику в обумовлений час чинш, невнесення якого, до речі, не тягнуло усунення чиншовика від володіння земельною ділянкою. У випадку несплати чиншу власник землі має право лише на стягнення з чиншовика боргу. Захист довічного чиншового права здійснювався речовим позовом, що охороняв права чиншовика від втручання держави, муніци-

<sup>15</sup> Ільницька (н 11) 76.

<sup>16</sup> Мірошниченко (н 9) 51.



пальних органів, релігійних організацій та будь-яких інших третіх осіб. Умови договору (установчої привілеї) щодо здійснення чиншового права вносились до вотчинного інвентаря маєтку і цим посвідчувався факт існування чиншових відносин<sup>17</sup>.

Тому, підсумовуючи викладене вище, чиншові відносини, хоч і є схожими на земельні орендні відносини, проте такими їх називати не варто, оскільки вони не мають таких характерних ознак орендних відносин, як їх строковість і зобов'язальний характер.

Чиншове право як специфічний різновид землекористування виник поряд із класичною орендою землі. Достатньо детальні правила щодо оренди землі були вироблені звичаєвим правом того періоду. Договір оренди здебільшого укладався усно, у людних місцях, за участю “послухів” (свідків) і “рукобитчиків” (поручителів), із розпиванням “могоричу”. У давні часи переважала переважно натуральна форма орендної плати, так звана “здольщина” (“скіпщина, десятина, спільщина”). Відповідно, розрахунок здійснювався “скопичами” (за одну копу – “скіпщина”), “десятинщикам” (за кожен десятку копу – “десятина”), “спольщиками” (одна з найпоширеніших форм, за половину кіп – “спільщина”). З часом натуральна та відробіткова форма орендної плати поступово витіснилися грошовою. Існувала практика спільної оренди земельної ділянки артілями<sup>18</sup>.

Слід також згадати таку пам'ятку виключно українського права, як “Права, за якими судиться малоросійський народ”<sup>19</sup>, яка являє собою своєрідну кодифікацію українського права, що в свою чергу була обумовлена дією на території України різноманітних правових норм із магдебурзького права, Саксонського зерцала, Литовського статуту, а також правових норм “місцевого” рівня, що містилися у гетьманських універсалах, грамотах, ордерах. Ці правові норми часто суперечили одна одній. Для роботи над “Правами, за якими судиться малоросійський народ” було створено у 1732 р. комісію у місті Глухові. Вироблення “Прав, за якими судиться малоросійський народ” було завершено у 1743 р., і хоча законодавчого ствердження з боку царського уряду цей збірник не здобув, його положення досить часто застосовувалися у судовій практиці, здебільшого на Лівобережній Україні. Н. Ільницька, аналізуючи цю пам'ятку українського права, стверджує, що “Права, за якими судиться малоросійський народ” містили детальну регламентацію порядку передачі у найм земельної власності, ввели низку суттєвих новел проти попе-

<sup>17</sup> Будзілович, Юрченко (н 8) 65.

<sup>18</sup> Мірошніченко (н 14) 68–9.

<sup>19</sup> *Права, за якими судиться малоросійський народ. 1743* (НАН України, Ін-т держави і права ім В М Корецького, Ін-т укр археографії та джерелознав ім М С Грушевського, Вислобоков К упоряд, Шемшученко Ю відп ред та авт передм, 1997) 547.

редніх актів: розширили права наймача, посилили охорону прав сторін, піднесли значення договору у регулюванні відносин найму землі<sup>20</sup>.

Важливим є те, що Звід законів, який почав діяти майже у повному обсязі у 1842 р., досить детально і досконало регулював відносини майнового найму, зокрема земельно-орендні правовідносини. Оренда землі вже виступала як окремий особливий інститут майнового найму. У законі виділялися істотні умови договору найму, предмет, мета, строк і ціна. Період проведення Столипінської реформи призвів до необхідності змін законодавства, які були здійснені у 1911–1914 рр. Зокрема, строк оренди землі було збільшено до 36 років (до того, відповідно до загальноросійського Зведення законів, максимальний строк оренди сягав 12 років, а для поміщиків – 36 років). Напередодні революційних подій 1917 р. орендними відносинами в Україні було охоплено 43,2 % селянських господарств, які орендували близько 20 % площі селянського землекористування. Загалом законодавче регулювання орендних відносин у цей період було зорієнтоване на створення правових гарантій можливості вільного виявлення сторонами договірних умов оренди землі, захисту їх інтересів, сприяння розвитку земельної оренди, зокрема й довгострокової, як гнучкої форми пристосування землекористування до ринку<sup>21</sup>.

Короткий аналіз земельного законодавства часів Української Народної Республіки, проведений І. Будзіловичем та А. Юрченко у праці “Оренда землі в Україні (історико-правовий нарис)”, говорить про те, що схвалення Центральною Радою 18 січня 1918 р. Земельного Закону, що скасовував у межах України право власності на землю і оголошував її добром Республіки, припинило дію земельного законодавства Російської імперії в Україні. Земельний Закон, що виходив із засад 3-го універсалу Центральної Ради від 7 листопада 1917 р., не вирішив багатьох питань щодо можливих форм господарювання на землі, зокрема й питання подальшого існування орендної форми землекористування<sup>22</sup>.

Наступний, досить тривалий і важкий у більшості сфер соціального життя, період панування радянської ідеології та влади був абсолютно непродуктивний у контексті побудови громадянського, справедливого та заможного суспільства загалом та корисної і раціональної правової системи зокрема, яка б сприяла продуктивності цивільного обороту. Досягнень у регулюванні земельних відносин (серед них і орендних) під час цього періоду зовсім небагато. Забігаючи наперед, до викладення історичного аналізу розвитку земельних відносин радянського періоду, маємо сміливість висловити думку, що, якщо у попередні історичні періо-

<sup>20</sup> Льницька (н 11) 77.

<sup>21</sup> Будзілович, Юрченко (н 8) 67.

<sup>22</sup> Там само 68.



ди земельні відносини розвивалися у прогресивному напрямі, то в часи радянського панування земельні відносини характеризуються регресом.

Як відомо, відразу після Жовтневої революції 1917 р. настав період, який отримав назву “військового комунізму” (1917–1922 рр.). В економічній сфері умови “військового комунізму” визначали обов’язкову націоналізацію промисловості та підприємств сільськогосподарської галузі народного господарства. Цей період характеризується негативним ставленням до оренди земель. Вважалося, що у ній немає потреби, оскільки всі конфісковані землі передані трудовому селянству, а оренда відновлює “відсталі” аграрні відносини. Тому Селянський наказ, який є частиною Декрету про землю, прийнятий II Всеросійським з’їздом Рад у 1917 р., скасував приватну власність на землю і передбачив її передачу у користування всім, хто на ній працює. У Декреті є запис про те, що земля не може бути здана в оренду (п. 1 Селянського наказу). Далі Н. Ільницька зазначає, що Земельний Закон УНР 1918 р. у принципових положеннях повторював зміст Декрету про землю 1917 р.<sup>23</sup>

Проте, як зазначає у своєму дослідженні “Організаційно-правові проблеми становлення орендних земельних відносин в Україні: історія і сучасність”<sup>24</sup> А. Берлач, вже в 1922 р. з метою розвитку сільського господарства уряд дозволив оренду землі, хоча із суттєвими обмеженнями – спочатку на 6 років, потім до 12 років (1925 р.).

Ухвалений у травні 1922 р. Закон “Про трудове землекористування”<sup>25</sup> боязко підійшов до орендних відносин. Його положення дозволяли передачу землі в оренду, але тільки селянським господарствам, тимчасово ослабленим стихійним лихом, недостатньою кількістю робочої сили. При цьому загальною вимогою було те, щоб орендарі всю наявну (включаючи орендовану) землю обробляли самі.

Система господарства, яка склалася на основі зазначених актів, була малоефективною. Також негативний вплив на сільське господарство додатково спричинили посуха та голод 1921 р., тому 11 квітня 1922 р. Всеукраїнський центральний виконавчий комітет (далі – ВУЦВК) і Рада народних комісарів Української РСР (далі – РНК УРСР) прийняли Декрет “Про надання мало-міцним селянським господарствам права тимчасової перепустки користування своєю надільною землею”, що дозволяв оренду і найману працю на Україні<sup>26</sup>. За цим Декретом чітко простежувався принцип трудової оренди з огляду на те, що передача землі в оренду

<sup>23</sup> Ільницька (н 11) 78.

<sup>24</sup> А. Берлач, ‘Організаційно-правові проблеми становлення орендних земельних відносин в Україні: історія і сучасність’ (1992) 2 Право України 15.

<sup>25</sup> Закон о трудовом землепользовании: Постановление ВЦИК от 22 мая 1922 г. СУ РСФСР. 1922. № 36. Ст. 426.

<sup>26</sup> Україна: хроніка XX століття. Рік 1922: довід. вид. (НАН України, Ін-т історії України, Смолій В голова редкол, 2005) 35.

дозволялася тільки трудовим господарствам, які були тимчасово ослаблені стихійним лихом чи внаслідок браку робочих рук; із ціллю запобігання можливості отримання нетрудового прибутку земля передавалася в оренду лише землеробським господарствам: заборонялася суборенда; ніхто не міг отримати в оренду більше землі, ніж міг обробити сам і силами своєї родини.

Принцип трудової оренди простежувався і в наступних нормативних актах радянського уряду. 22 травня 1922 р. ВУЦВК ухвалив “Основний закон про трудове землекористування”, до якого увійшли провідні положення Декрету 1917 р. Загальною вимогою Закону було те, щоб орендарі всю наявну (включаючи орендовану) землю обробляли самостійно. Далі статті “Основного закону про трудове землекористування” майже без змін увійшли до Земельного кодексу УРСР<sup>27</sup>, ухваленому на третій сесії ВУЦВК 16 жовтня 1922 р., із набуттям чинності якого всі попередні земельно-правові акти втратили чинність. Розділ II Земельного кодексу 1922 р. “Про трудову оренду землі” під орендою розумів тимчасову перепустку прав на землю трудового користування, право якої, зі свого боку, надавалося трудовим господарствам при наявності таких умов: тимчасова ослабленість господарств внаслідок стихійного лиха; тимчасова ослабленість господарств внаслідок відсутності інвентаря чи робочої сили; у зв’язку з мобілізацією, радянською чи громадською службою за виборами; внаслідок тимчасового відходу з господарства на трудові заробітки та ін. Цей перелік не був вичерпним. Аналізуючи Земельний кодекс 1922 р., потрібно зауважити, що термін “оренда землі” вжитий у ньому в іншому значенні, ніж нині, оскільки орендодавець за цим актом не виступав власником земель, які передавав в оренду, а володів похідним правом, наданим йому державою. Однак пізніше, 20 травня 1925 р., Постановою III Всесоюзного з’їзду Рад “Про заходи піднесення селянських господарств” була дозволена оренда землі з правом найму робочої сили за умови участі у роботі сім’ї орендаря на рівні з найманими працівниками, що виключало “виключно трудовий характер оренди”<sup>28</sup>.

Крім того, була дозволена передача в оренду ділянок (масивів) державних фондів земель на строк понад 12 років окремим землекористувачам за договором<sup>29</sup>.

Недивним є те, що політичний більшовицький (пізніше – тоталітарний) режим не міг дозволити формування класу заможних громадян, з якими він так жорстоко боровся, тому з 1928 р. розпочалися зміни в орендній політиці, які були спрямовані на обмеження оренди земель, відповідно до яких 30 травня 1928 р. ВУЦВК і РНК УРСР прийняли до-

<sup>27</sup> Земельный кодекс У. С. С. Р.: Всеукраинский Центральный Исполнительный Комитет. Постановление. 29 ноября 1922 г. <<https://ips.ligazakon.net/document/view/KP220002?an=2>> (дата звернення: 09.10.2023).

<sup>28</sup> Україна: хроніка XX століття. Рік 1922: довід. вид. (н 26) 81–3.

<sup>29</sup> Берлач (н 24) 16.

повнення до Земельного кодексу УРСР, згідно з якими заборонялася оренда землі куркульськими господарствами. Основними землекористувачами на землях сільськогосподарського призначення стали колгоспи, тому інститут трудового землекористування був замінений новим інститутом – закріплення за колгоспами земель у безстрокове користування. Таким чином, разом із курсом на “суцільну колективізацію” на законодавчому рівні розпочалася ліквідація оренди земель<sup>30</sup>.

Політичний режим у СРСР не міг дозволити існування незалежного сільгоспвиробника. Тому, ще до втілення в життя теорії соціалістичної перебудови сільського господарства, не дочекавшись строків дії багатьох договорів про оренду землі, почались пошуки “криміналу” в орендних відносинах, що досягли в умовах нової економічної політики (НЕП) високого рівня. Незважаючи на позитивні результати застосування оренди землі, уряд держави вбачав у ній шлях до “формування капіталістичних відносин на селі”. Тому у 1930 р. постановою ЦВК і РНК СРСР “Про заходи щодо зміцнення соціалістичної перебудови сільського господарства в районах масової колективізації та боротьби з куркульством” у названих районах був скасований дозвіл оренди землі та застосування найманої праці в одноосібних селянських господарствах. Цей законодавчий акт не мав юридичної сили заборони оренди землі, але його положення були використані саме у такому значенні. Повністю ж виключила оренду земель сільськогосподарського призначення як поза містом, так і в межах міської місцевості постанова ЦВК і РНК СРСР (1937 р.) “Про заборону передачі в оренду земель сільськогосподарського призначення”. Вслід за заборонаю передачі селянської землі в оренду постановою ЦК ВКП(б) та РНК СРСР (1937 р.). “Про заходи щодо охорони громадських земель від розбазарювання” були встановлені суворі санкції стосовно колгоспників, які передають в оренду присадибні ділянки<sup>31</sup>.

У період із 1938 р. до кінця 1980-х років оренда земель не застосовувалась. Оренда була заборонена повністю з ухваленням у 1968 р. Основ земельного законодавства Союзу РСР, які набули чинності 1969 р. Також така заборона була відтворена і в ст. 169 Земельного кодексу Української РСР 1970 р., яка передбачала, що купівля-продаж, застава, заповіт, дарування, оренда, самовільний обмін земельними ділянками та інші угоди, які в прямій або в прихованій формі порушують право державної власності на землю – недійсні<sup>32</sup>. Заборона оренди землі зберігалася до кінця 80-х рр. Уперше це поняття було знову “узаконено” (на рівні загальних декларацій) лише у 1988 р. в Законі СРСР “Про кооперацію

<sup>30</sup> Гльницька (н 11) 84–2.

<sup>31</sup> Берлач (н 24) 16–7.

<sup>32</sup> Земельний кодекс Української РСР від 8 липня 1970 р. <<https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/2874%D0%B0-07#Text>> (дата звернення: 09.10.2023).

в СРСР”<sup>33</sup> (п. 2 ст. 35) та у Примірному статуті колгоспу<sup>34</sup> (п. 11), прийнятому IV Всесоюзним з’їздом колгоспників<sup>35</sup>.

Право ж землекористування у радянський період належить власникові землі – Радянській державі. Проте сама держава, з огляду на те, що вона використовувала далеко не всю землю, передавала її частину різним підприємствам, установам, організаціям і громадянам. Залежно від господарського призначення землі і суб’єктів права землекористування тогочасне земельне законодавство встановлювало такі види права землекористування: а) землекористування колгоспів, радгоспів та інших сільськогосподарських державних, кооперативних, громадських підприємств, організацій і установ; б) землекористування промислових, транспортних та інших несільськогосподарських державних, кооперативних, громадських підприємств, організацій і установ; в) право користування громадян (колгоспників, робітників, службовців та ін.); г) землекористування інших організацій і осіб у випадках, передбачених законодавством Союзу РСР<sup>36</sup>.

Висновки. Коротко підсумовуючи виклад історико-правового питання формування права користування землею, зокрема і права оренди, висловлюємо думку, що право оренди землі та відносини, що схожі з ним, виникли на території сучасної України з часів формування державності у слов’янських племен, а саме з VIII–IX ст. Хоча як правовий інститут у його нинішньому розумінні оренда виникла за часів Стародавнього Риму. Беззаперечною є та теза, що в основі будь-яких земельних відносин лежать відносини власності на землю, тому і “історія земельних відносин є по суті історією земельної власності”<sup>37</sup>. Отож, якщо говорити про початок формування державності у слов’ян – то можна й вести мову про відносини власності на землю, які безумовно передують державності, і, відповідно, відносини користування землею не її власниками. Стосовно відносин оренди земель державної та комунальної власності, то ознаки такої оренди наявні у середині 20-х років XX ст. і пов’язані вони з дозволом передачі в оренду ділянок (масивів) державних фондів земель на строк понад 12 років окремим землекористувачам за договором. Земельне ж право радянських часів не передбачало оренди як правової форми володіння та користування землею, натомість встановлювались різні види права землекористування, що залежали від господарського призначення землі і суб’єктів права користування.

<sup>33</sup> Про кооперацію в СРСР: Закон СРСР від 26 травня 1988 р. № 8998-11 <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v8998400-88#Text>> (дата звернення: 09.10.2023).

<sup>34</sup> *Примірний статут колгоспу, прийнятий IV Всесоюзним з’їздом колгоспників 25 березня 1988 року* (Урожай 1988) 43.

<sup>35</sup> Див. детальніше: А Мірошніченко, *Земельне право України: навчальний посібник* (Інститут законодавства Верховної Ради України 2007) 75–6.

<sup>36</sup> П Індіченко, *Радянське земельне право: підручник* (Вища школа 1971) 70–1.

<sup>37</sup> Г Аксєненко, *Земельные правоотношения в СССР* (Госюриздат 1958) 9.

## REFERENCES

### Bibliography

#### *Authored books*

1. Aksenonok G, *Zemel'nye pravootnosheniia v SSSR* (Gosjurizdat 1958) (in Russian).
2. Ilkiv N, *Orenda zemel silskohospodarskoho pryznachennia v Ukraini: teoretychni y praktychni aspekty* (LvDUVS 2008) (in Ukrainian).
3. Indychenko P, *Radianske zemelne pravo: pidruchnyk* (Vyshcha shkola 1971) (in Ukrainian).
4. Miroshnychenko A, *Zemelne pravo Ukrainy: navchalnyi posibnyk* (Instytut zakonodavstva Verkhovnoi Rady Ukrainy 2007) (in Ukrainian).
5. Miroshnychenko A, *Zemelne pravo Ukrainy: pidruchnyk* (Aletra, KNT, TsUL 2009) (in Ukrainian).
6. Polonska-Vasylenko N, *Istoriia Ukrainy, t I: Do seredyny XVIII stolittia* (1992) (in Ukrainian).

#### *Edited books*

7. *Prava, za yakymy sudytsia malorosiiskyi narod. 1743* (NAN Ukrainy In-t derzhavy i prava im V M Koretskoho, In-t ukr arkheohrafii ta dzhereloznav im M. S Hrushevskoho, Vyslobokov K uporiad, Shemshuchenko Yu vidp red ta avt peredm, 1997) (in Ukrainian).
8. *Ruska Pravda. Teksty na osnovi 7 spyskiv ta 5 redaktsii* (Sklav ta pidhotuvav do druku prof Yushkov S, Vydavnytstvo Ukrainskoi Akademii Nauk 1935) <[http://litopys.org.ua/yushkov/you6\\_1.htm](http://litopys.org.ua/yushkov/you6_1.htm)> (accessed: 09.10.2023) (in Ukrainian).
9. *Ukraina: khronika XX stolittia. Rik 1922: dovid. vyd.* (NAN Ukrainy, In-t istorii Ukrainy, Smolii V holova redkol, 2005) (in Ukrainian).

#### *Encyclopedias*

10. Usenko Ya, 'Orenda', *Yurydychna entsyklopediia, t 4: N-P* (Shemshuchenko Iu red, NANU, IDP NANU. Vydavnytstvo "Ukrainska entsyklopediia" im M P Bazhana 2002) (in Ukrainian).

#### *Journal articles*

11. Berlach A, 'Orhanizatsiino-pravovi problemy stanovlennia orendnykh zemelnykh vidnosyn v Ukraini: istoriia i suchasnist' (1992) 2 *Pravo Ukrainy* 15 (in Ukrainian).
12. Budzilovych I, Yurchenko A, 'Orenda zemli v Ukraini (istoryko-pravovyi narys)' (1994) 10 *Pravo Ukrainy* 63 (in Ukrainian).
13. Miroshnychenko A, 'Orenda zemli v Ukraini: istoryko-pravovyi analiz' (2000) 39 *Visnyk Kyivskoho natsionalnoho universytetu im. Tarasa Shevchenka. Serii: Yurydychni nauky* 50 (in Ukrainian).

#### *Theses*

14. Hutieva V, 'Emfitevzys u rymському pravi ta yoho retseptsiia u pravi Ukrainy' (dys kand yuryd nauk, 2003) (in Ukrainian).
15. Ilnytska N, 'Orenda zemel silskohospodarskoho pryznachennia: pravovi aspekty' (dys kand yuryd nauk, 2001) (in Ukrainian).
16. Musiienko V, 'Tsyvilno-pravovi aspekty dohovoru orendy derzhavnogo ta komunalnoho maina' (dys kand yuryd nauk, 2003) (in Ukrainian).
17. Serebriakova Yu, 'Dohovir orendy derzhavnogo ta komunalnoho nerukhomoho maina' (dys kand yuryd nauk, 2007) (in Ukrainian).

*Conference paper*

18. Nahnybida V, 'Pytannia vynyknennia ta stanovlennia prav na chuzhi rechi v Starodavnii Hretsii' v *Molod u yurydychnii nauksi: zbirnyk tez dopovidei Mizhnarodnoi naukovoï konferentsii molodykh vchenykh "Treti osinni yurydychni chytannia"* (2004) 197–8 (in Ukrainian).

Pavlo Kruk

## HISTORICAL DEVELOPMENT OF LEGAL RELATIONS OF LAND LEASE

**ABSTRACT.** Social relations of hiring (leasing) property arise almost simultaneously with ownership of such property, which is why the history of lease relations goes back to ancient times.

At the beginning, it is worth noting that within the framework of this study of the development of lease relations, the time period from the first mentions of the history of land use relations to the end of the Soviet era on Ukrainian lands will be analyzed.

It is clear that before beginning the study of the historical development of the legal relationship of land lease, it is necessary to establish the etymology of the word "lease". The term "rent" comes from the Latin word "arenda", translated from the Latin language "orendo" means "rent, hire". This position is expressed by Y. Serebryakova in her work "Lease contract of state and communal real estate". The same opinion regarding the history of the origin of the word "rent" was expressed in the work of V. Musienko "Civil and legal aspects of the contract of lease of state and communal property". V. Musienko notes that translated from the Latin language it means "hire".

The legal basis of land lease originates from Roman civil (agrarian) law. Thus, according to the Agrarian Law of 111 BC. large areas of land were leased to rich tenants for a fairly large rent, which had to be paid in a timely manner. This institution became especially widespread as a special form of hereditary lease called emphytheusis. Emphytheusis was understood as a real, complete, alienable and hereditary right to own and use someone else's land and its fruits for rent with the obligation to cultivate and not deteriorate it. N. Ilkiv considers the history of the emergence of emphyteusis as a special form of hereditary lease, starting from the time of Ancient Rome.

**KEYWORDS:** land lease; land ownership; emphyteusis; Ancient Greece; Ancient Rome; Soviet period; modern Ukraine; Agriculture.