

12. Про Дисциплінарний статут Національної поліції України: закон України від 15.03.2018 № 2337-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2337-19#Text>.

#### REFERENCES:

1. Konstytutsiya Ukrainy (1996, June 28) [Constitution of Ukraine]: zakon Ukrainy № 254k/96 VR. Vidomosti Verkhovnoyi Rady Ukrainy. 1996. № 30. St. 141. [in Ukrainian].
2. Sydorenko, O.P. (2018) Pravove zabezpechennya: do pytannya interpretatsiyi ponyattya [Legal support: to the issue of interpretation of the concept]. *Aktual'ni problemy vitchyznyanoi yurysprudentsiyi*. № 1. S.39-46. URL: [http://apnl.dnu.in.ua/1\\_2018/12.pdf](http://apnl.dnu.in.ua/1_2018/12.pdf). [in Ukrainian].
3. Humin, O.M., Pryakhin, YE.V. (2014). Administratyvno-pravove zabezpechennya: ponyattya ta struktura [Administrative and legal support: concept and structure]. *Nashe pravo*. №4. S. 46-50. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nashp\\_2014\\_4\\_9](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nashp_2014_4_9). [in Ukrainian].
4. Kolesnykov, YE. YE. (2011). Ponyattya ta osoblyvosti administratyvno-pravovoho zabezpechennya zakhystu prav spozhyvachiv [Concept and features of administrative and legal support for consumer rights protection]. *Forum prava*. № 2. S. 432-438. [in Ukrainian].
5. Rymarchuk, H.S. (2013). Administratyvno-pravove zabezpechennya prava intelektual'noyi vlasnosti [Administrative and legal support of intellectual property rights]: avtoref. dys. ... kand. yuryd. nauk: 12.00.07. L'viv, 18 s. [in Ukrainian].
6. Horlach, M.I., Kremen', V. H., Nikolayenko, S.M., Trebin, M.P., ta in. (2008) Osnovy filosofsk'ykykh znan'. Filosofiya, lohika, etyka, estetyka, relihiyeznavstvo [Fundamentals of philosophical knowledge. Philosophy, logic, ethics, aesthetics, religious studies]: pidruchnyk / Kyiv: Tsentr uchbovoyi literatury, 1028 s. [in Ukrainian].
7. Toftul, M.H. (2005). Etyka [Ethics]: navch. posibn. Kyiv: Akademiya, 416 s. [in Ukrainian].
8. Suchasna filosofiya. Osnovni rozdil, ponyattya, problemy, ideyi [Modern Philosophy. Main Sections, Concepts, Problems, Ideas] / A. I. Boyko ta in.; za red. O. V. Kulyeshova. Cherkasy, 2017. 154 s. [in Ukrainian].
9. Ober, ZH.-M. Moral'ne bohoslav'ya [Moral Theology] / per. z ital. M.-I. Lyubachiv's'koho. L'viv: Strim, 1997. 296 s. [in Ukrainian].
10. Stasevs'ka, O.A. (2015). Etychna skladova ukraïns'koyi filosofsk'oyi dumky: istorychna spetsyfika ta suchasnyy stan [The ethical component of Ukrainian philosophical thought: historical specificity and current state]. *Visnyk Natsional'noho universytetu «Yurydychna akademiya Ukrainy imeni Yaroslava Mudroho»* № 2 (25). S.29-45. URL: <https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/19116/1/29-45.pdf>. [in Ukrainian].
11. On approval of the Rules of Ethical Conduct of Police Officers (2016, November 9) [On approval of the Rules of Ethical Conduct of Police Officers]: Order of the Ministry of Internal Affairs of Ukraine dated № 1179. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1576-16#Text>. [in Ukrainian].
12. On the Disciplinary Statute of the National Police of Ukraine (2018, March 15) [On the Disciplinary Statute of the National Police of Ukraine]: Law of Ukraine dated No. 2337-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2337-19#Text>. [in Ukrainian].

УДК 349.41

DOI: 10.36550/2522-9230-2024-17-235-241

**Карапиш Богдан Васильович,**

аспірант кафедри земельного та аграрного права

ННІ права КНУ імені Тараса Шевченка

e-mail: rakapysh@ukr.net

ORCID ID: 0009-0002-9253-0334

## ІСТОРІЯ РОЗВИТКУ ВІДНОСИН МАЙНОВОГО НАЙМУ: ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИЙ ТА ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВИЙ ВИМІРИ

У статті розглядаються історичні аспекти розвитку відносин майнового найму (оренди).

Проаналізовано особливості розвитку майнового найму як самостійної правової категорії. Зосереджено увагу на специфіці договору locatio-conductio за законодавством Стародавнього Риму як передумови сучасних відносин найму (оренди) у сфері цивільстики та землекористування відповідно.

Наведено характерні особливості ретроспективного регулювання договору найму (оренди) за законодавством Великобританії (період 1550-1700 рр.), Німеччини (період 1870-1940 рр.), Канади та Квебеку (1985 р. – сьогодні), Галичини (Галицький цивільний кодекс 1797 р.), Української РСР (1922-1991 р.) та незалежної України (1991 р. – дотепер).

Досліджено особливості регулювання відносин найму (оренди) земельних ділянок за законодавством Великобританії, Канади, Квебеку та України доби незалежності відповідно.

Зроблено висновок, що правове регулювання відносин майнового найму (оренди) слід розглядати комплексно, враховуючи як загальноцивілістичні засади так і земельно-правові особливості оренди земельної ділянки, визначені земельним законодавством. В Україні між цивілістичною за земельно-правовою доктринами оренди (найму) є як спільне, так і відмінне. Цивільним кодексом України визначено загальні положення про найм (оренду) як юридичну конструкцію, а профільним законодавством – Земельним кодексом України, Законом України «Про оренду землі» визначаються особливості оренди (найму) земельної ділянки для комерційних та інших потреб.

**Ключові слова:** майновий найм, земельні правовідносини, цивільне законодавство, оренда земельної ділянки, землекористування.

#### **Karapysh B. HISTORY OF THE DEVELOPMENT OF PROPERTY LEASE RELATIONS: CIVIL AND LAND LEGAL DIMENSIONS**

The article examines the historical aspects of the development of property lease (rent) relations.

The peculiarities of the development of property lease as an independent legal category are analyzed. Attention is focused on the specifics of the locatio-conductio contract under the law of Ancient Rome as a prerequisite for modern lease (rent) relations in the field of civil law and land use, respectively.

The characteristic features of the retrospective regulation of the lease agreement (lease) under the legislation of Great Britain (period 1550-1700), Germany (period 1870-1940), Canada and Quebec (1985 - present), Galicia (Galician Civil Code of 1797), the Ukrainian SSR (1922-1991) and independent Ukraine (1991 - present) are presented.

The features of the regulation of the lease (lease) of land plots under the legislation of Great Britain, Canada, Quebec and Ukraine of the period of independence, respectively, are studied.

The conclusion is made that the legal regulation of property lease (lease) relations should be considered comprehensively, taking into account both general civil principles and land-legal features of the lease of a land plot, determined by land legislation. In Ukraine, there are both common and distinct features between the civil and land law doctrines of lease (rent). The Civil Code of Ukraine defines general provisions on lease (rent) as a legal construct, and the specialized legislation – the Land Code of Ukraine, the Law of Ukraine “On Lease of Land” defines the features of lease (rent) of a land plot for commercial and other needs.

**Key words:** property lease, land legal relations, civil legislation, lease of a land plot, land use.

**Постановка проблеми.** Договір найму (оренди) є класичною (рамковою) цивілістично-правовою конструкцією, що бере початок від часів Стародавнього Риму (договір locatio-conductio). Правова природа договору передбачає наймодавця та наймача у якості сторін, а предметом договору визначає надання у користування на оплатній основі та на визначений строк погоджений на засадах домовленості об'єкт матеріального світу (речі, майно тощо).

Трансформація договору найму (оренди) призвела до його виходу за межі цивільного права і наразі він широко використовується в інших галузях права. Так, у сфері землекористування найм (оренда) земельних ділянок є розповсюдженим договірним зобов'язанням, спрямованим на взаємний прибуток: наймодавця від користування землею наймачем, та наймача — від використання корисних властивостей земельної ділянки для отримання економічної вигоди.

Враховуючи вищезазначене, вважаємо за необхідне дослідити та проаналізувати особливості становлення договору найму (оренди) як цивілістичної конструкції за законодавством Стародавнього Риму, а також – договору найму (оренди) земельної ділянки за законодавством окремих зарубіжних країн, зокрема Великобританії та Німеччини (певна часова доба), Канади та Квебеку (історіографія сучасності), а також – Галичини, Української РСР та незалежної України з метою виокремлення особливостей даного договірного зобов'язання та з'ясування закономірностей розвитку в сучасних умовах.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** Окремі правові аспекти становлення та розвитку відносин майнового найму були предметом досліджень як вітчизняних так і зарубіжних науковців в сфері цивільного та земельного права: М.І. Балаценка, Т.О. Коваленко, Н.С. Кузнєцової, П.Ф. Кулинич, Р.А.Майданника, Р.І. Марусенка, А.М. Мірошніченка, М.В. Мороз, В.В. Носіка, Р.А. Стефанчука, Т.О.Третяка, Т.Є. Харитонової, В.В. Цюри, М.В. Шульги та ін. Зокрема, правову природу відносин майнового найму в епоху Стародавнього Риму розкрив І. Калаур. Становлення договору найму (оренди) у цивілістичній парадигмі Великобританії періоду 1550-1700 рр. дослідив іноземний науковець В. К. Баер. Цивілістичну концепцію договору найму (оренди) за законодавством Німеччини у період 1870-1940 рр. було проаналізовано М. Гонгартом та С. Кьолем. Специфіку договорів найму (оренди) за законодавством Канади та Квебеку виокремила Б. П'єрр. Особливості становлення цивільно-правової концепції наймово-орендних правовідносин на заході України (Галичина) за Галицьким цивільним кодексом 1797 р. здійснено А. Гужвою. Науковий доробок зазначених вчених і став підґрунтям даної статті.

В свою чергу, дослідження щодо становлення та розвитку договору найму (оренди) у сфері землекористування як у національній, так і у зарубіжній науковій доктрині потребують уточнення та вдосконалення. Саме тому для розкриття даної частини роботи нами було означено юридико-земельні особливості становлення даного договору за земельним законодавством Великобританії, Квебеку (Канада) та України доби незалежності відповідно.

**Мета статті** – проаналізувати історіографічні особливості розвитку договору майнового найму за цивілістично-правовою та земельно-правовою концепціями відповідно.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Майновий найм (оренда), як самостійна правова конструкція, виник на теренах Стародавнього Риму (договір locatio-conductio). Тривалий час він не зазнавав

змін та функціонував без модифікацій, адже застосування даного договору стосувалося виключно правовідносин формату «розміщення предмету для показу – його огляд та потенційна купівля гіпотетичним покупцем» (*locare – conducere*) [1, с. 52].

Предметом договору найму у римському праві були речі, послуги або робота. Для цілей найму речей використовувалася юридична конструкція «*regum*», щодо послуг – *oregatum*, щодо робіт або підряду – *oregas*. В силу недосконалості найму послуг або робіт як окремої юридичної конструкції (сучасними відповідниками є аутсорсинг/аутстафінг), актуальний договір найму (оренди) найдоцільніше порівнювати із договором найму речей (*locatio-conductio regum*), за яким одна сторона – наймодавець (*locator*) зобов'язувався надати іншій стороні – наймачеві (*conductor*) визначені умовами договору речі на означений строк в користування, в той час як наймачеві (*conductor*) належав обов'язок сплати винагороди як еквівалента, а також – відповідального користування річчю та збереження цілісності останньої. Ключовим елементом договору найму (оренди) у римському праві був аспект неспоживчості договірної об'єкта — як умова повернення отриманої на договірних засадах речі наймачем по закінченню строку дії такої угоди [1, с. 52].

Зазначимо, що континентально-європейське законодавства у сфері найму (оренди) переважно залишалися незмінним та генерувалося від досвіду римлян.

Наприклад, В. К. Баер [2] досліджуючи правовідносини орендаря та орендодавця у Лондоні (Великобританія, 1550-1700 рр.), виокремлює наступні характерні особливості майнового найму (оренди): розпорощеність власності між різними орендодавцями і перебування останньої у спільному володінні (*jointpossession* або *condominium*); використання орендодавцями опції оренди не для основної, а для додаткової доходності; відносну свободу вибору об'єктів найму (оренди) орендарями (наймачами) та відсутність демпінгу цінової політики найму (оренди). Об'єктами найму (оренди) у Лондоні періоду 1550-1700 рр. як правило виступали будівлі, споруди та житло. Будівлі та споруди пропонувалися орендодавцями для найму з метою реалізації прибуткових потреб (реалізація товарів/послуг, надання послуг із розміщення в силу транзитно-ринкової ролі міста на території Європи. В той же час, житло як вид готової пропозиції виступало опціональним варіантом довгострокових правовідносин найму (оренди) житла та платній, строковій та офіційній договірній основі [2].

Регулювання договору найму (оренди) у законодавстві Великобританії того часу здійснювалося із використанням концепції *commonlaw* (звичайне, загальне право), що дозволяло використовувати прецеденти попереднього вирішення спорів щодо відносин майнового найму за умови появи змістовного аналогічного спірного зобов'язання. Примітно, що поняття *commonlaw* у орендно-договірних відносинах застосовується у Великобританії і сьогодні.

Водночас, досвід Німеччини у сфері розвитку та регулювання відносин найму (оренди) необхідно також розглядати крізь призму житлової специфіки. Від концепції орендованого фірмового житла (*company housing*) у період 1870-1940 рр. у повоєнний період найм (оренда) було поширено на правовідносини оренди будівель, споруд, земельних ділянок тощо. Тобто, предметом договору найму (оренди) визнавалося переважно нерухоме майно, корисні властивості котрого можна трансформувати у персональну економічну вигоду [3].

На відміну від англо-американської правової сім'ї, що переважно керувалася юридичним прецедентом, у Німеччині зберігалася політика ускладненого доступу до іпотечних кредитів для земель під забудову. Найм (оренда) на фактичній фінансовій основі наймача (орендаря) позбавляв можливості індустріалізувати національну економіку та розвивати прямі бізнес-економічні відносини на рівні комерціалізації орендованого майна (насамперед, нерухомого).

Виникнення та поширення відносин майнового найму (оренди) загалом має цивільно-правовий та звичайний характер («м'яка оренда» – *softlease*). У дослідженні Б. П'єрр [4] відзначається, що «концепція права власності передбачає можливість передання речі на умовах користування та розпорядження іншій особі зі збереження статусу власника (володільця) останньої». Подібний підхід дозволяє говорити про розрізнення терміну «власність» та «найм (оренда)» за категоріальним призначенням: об'єкт договору найму (оренди) – саме майно (нерухоме або рухоме), що передається потенційному орендареві (наймачеві) лише на оплатних та контрактних умовах.

Юридичні приклади «м'якої (класичної) оренди» майна закріплює законодавство Канади та, зокрема, Квебеку.

Так, Законом Ангера і Хонсбергера про нерухоме майно 1985 р. (*Anger and Honsberger Law of Real Property 1985*) [5] у Канаді встановлювалася монополія на рівність юридичного потенціалу нерухомого та особистого майна. Під терміном «нерухоме майно» законодавці пропонують розуміти насамперед землю, частину землі або те, що знаходиться на території земельної ділянки; в той же час, термін «особисте майно» узагальнено стосується речей персонального вжитку (оборотних). Принципова особливість найму (оренди) за Законом Ангера і Хонсбергера про нерухоме майно 1985 р. полягає у тому, що нерухоме майно як правова конструкція не включає в себе орендні права, проте ці ж орендні права можуть застосовуватися (набуватися) щодо означеного виду майна.

Надалі сконцентруємо увагу на особливостях становлення договору найму на теренах України.

Ретроспективно, договір найму (оренди) набув першочергового юридичного вираження на заході України. Так, у Галицькому цивільному кодексі 1797 р. [6] Главою VII «Про найм» урегулювалися

питання придбання речей міни, купівлі-продажу, а також – отримання права користування річчю на оплатній та договірній основі (п. 219, Книга III). Нормативно-правовий акт продукує концепцію споживчої вартості щодо об'єктів товарно-грошового обороту – неспоживчих речей (необоротних активів) [1, с. 53]. Власне дефініція договору найму наведена у п. 220 Книги III Галицького цивільного кодексу 1797 р., за яким під останнім необхідно розуміти оплатне, строкове користування неспоживчою річчю самостійно або із її використанням для трудової діяльності на договірних умовах формату наймодавець-наймач. Таким чином, законодавець у межах однієї правової конструкції розмежував специфіку користування річчю на пасивну (вилучення корисних властивостей) та активну (використання корисних властивостей речі в процесі виробництва, діяльності тощо).

Відзначимо, що трактування п. 219-220 Книги III Галицького цивільного кодексу 1797 р. дозволяє говорити про, по-перше, визнання права приватної власності та, по-друге, про опцію комерціалізації оренди певної речі для особистого фінансового збагачення – останньою, наприклад, могла бути земельна ділянка як об'єкт договірних правовідносин та подальшого господарювання [6].

Концептуально та юридично протилежний підхід до нормативізації договору найму (оренди)/майнового найму зустрічаємо в Україні за часів СРСР (1922-1991 р.)

Серед кодифікованих нормативно-правових актів радянської доби у контексті становлення та розвитку договору майнового найму доцільно виділити Цивільний кодекс УРСР 1963 р. [7], який визначав специфіку укладання договору майнового найму (оренди) поряд з договором прокату.

Цивільний кодекс УРСР 1963 р. не містив прямої заборони щодо укладення договору майнового найму (оренди) між приватними особами. Водночас, враховуючи заборону оренди земельної ділянки, платне користування земельною ділянкою за умови укладення орендного договору в силу відсутності правових гарантій як для наймача, так і для наймодавця, не застосовувалося.

Повна переорієнтація у специфіці регулювання та становлення правовідносин за договором найму (оренди) відбулася в Україні зі здобуттям незалежності та подальшим прийняттям кодифікованого нормативно-правового акту – Цивільного кодексу України № 435-IV від 2003 р. [8] (надалі ЦК України).

Так, Глава 58 ЦК України містить загальні положення про майновий найм (оренду), зі змісту яких можна зробити висновок про їх фактичну тотожність. В ст. 792 ЦК України регламентується договір найму (оренди) земельної ділянки як один із різновидів майнового найму. Водночас, враховуючи особливості правового регулювання земельних відносин, мету використання земельної ділянки, якщо об'єктом таких договірних відносин виступає безпосередньо земельна ділянка, то варто використовувати термін «оренда».

Надалі пропонуємо здійснити ретроспективний огляд розвитку та становлення відносин майнового найму (оренди) безпосередньо у сфері землекористування (використання землі).

Непохитним прикладом становлення майнових відносин у сфері оренди землі є, знову-таки, Великобританія. За звичаєво-правовою концепцією, використання опції оренди землі генерувалося від «дозволу власнику вільної власності отримувати дохід від землі» (obtained in some from land concept), проте розширення юридичного кола правовідносин користування землі зумовило необхідність кодифікованого юридичного контролю даного формату у межах правового поля. Крім цього, як така оренда землі та відносини майнового найму щодо землекористування у Великобританії відсутні, а трастова форма управління земельним активом як приватною формою власності є найрозповсюдженішим елементом узаконення земельного правовідношення.

Нормативно-правовий розвиток регулювання земельних відносин у Великобританії, котрий розпочався на початку ХХ ст. із прийняттям Закону про власність 1925 р. (The Law of Property Act 1925)[9]. Документом, зокрема, було скасовано будь-які види власності на землю у Великобританії, окрім плати за абсолютне володіння (absolute in possession) та «строку років» (years absolute, де-факто — користувацька давність). Виходячи з цього, відбулося законодавче закріплення двох форм землекористування : вільне володіння для титульного власника (володільця) земельної ділянки та орендна для особи, що набуває право користування та розпорядження земельною ділянкою на визначений строк за певну плату. Доцільно зауважити, що окрім Закону про власність 1925 р. (The Law of Property Act 1925), у Великобританії на початку ХХ ст. у 1925 р. в контексті регулювання питань земельно-правового найму також було прийнято Закон про довірчих власників (The Trustee Act 1925) [10], котрим предметно врегульовувалися аспекти раціоналізації користування землею за трастовими договорами, особливо щодо уникнення т.зв. «сліпих трастів», створених з метою отримання неправомірної вигоди від фіктивних договорів та правовідношень. Нормативним документом, зокрема, було запроваджено концепцію «траст для продажу землі» (trust for sale), використання котрої можливе за умови купівлі довірчими власниками землі, що не підлягає заселенню, за кошти трасту.

Два вищеназваних нормативно-правових акти функціонують в статусі чинних складових законодавства щодо оренди (найму) землі у Великобританії і станом на зараз. Серед новел законодавства Великобританії, натомість, необхідно виділити Закон про земельні трасти та призначення довірених осіб 1996 р. (Trusts of Land and Appointment of Trustees Act 1996) [11] та Закон про реформу загального володіння та оренди 2002 р. (The Commonhold and Leasehold Reform Act 2002) [12].

Зокрема, Законом про земельні трасти та призначення довірених осіб 1996 р. (Trusts of Land and Appointment of Trustees Act 1996) [11] встановлювалися та визначалися способи управління земельним

трастом та вводилося поняття «траст землі» як юридичний аналог «простого трасту» (тобто тристоронньої угоди із засновником (управителем), довірчим власником та кінцевим бенефіціаром). Поняття довірчої власності як підвиду суборендного договору щодо землі також трансформується у форму трасту.

У Законі про реформу загального володіння та оренди 2002 р. (The Commonhold and Leasehold Reform Act 2002) [12], водночас, визначалися аспекти орендно-земельних правовідносин за пайовою структурою. Також британський законодавець вніс до термінологічного словника даного нормативного документа терміни «загальна власність» та «земельна власність», де перший стосується специфіки розпорядження земельними ділянками як нерухомим майном, а другий – аспектів використання землі для потреб оренди (найму) за класичним стандартом правовідносин «наймач-наймодавець».

Однак, у деяких випадках трансформаційні елементи законодавства у сфері найму (оренди) земельних ділянок не передбачають створення окремого (галузевого) законодавства. Так, наприклад, у Канаді для цілей договорів оренди (найму) земельних ділянок в сфері землекористування застосовуються положення цивільного законодавства (Закон Ангера і Хонсбергера про нерухоме майно 1985 р. (Anger and Honsberger Law of Real Property 1985)) [5].

При цьому, провінція Квебек на сході Канади для цілей регулювання земельно-правових відносин найму (оренди) застосовує Закон про землекористування та забудову 1979 р. (Act respecting landuseplanning and development 1979) [13]. Нормативно-правовий акт, зокрема, регулює аспекти встановлення договірних правовідносин формату «орендодавець-орендар», визначає правила забудови земельної ділянки, що використовується орендарем на праві оренди, формує порядок законного упорядкування орендованих територій шляхом виконання робіт та умовного використання земельних об'єктів, розташованих на ділянці, за користування котрою сплачується грошовий внесок за договором.

Крім цього, регуляція безпосередньо договору найму (оренди) земельної ділянки здійснена законодавцем у п. 2.15-2.16 Розділу 2 (2.15-2.16 Division 2) документу, де правові межі останнього розширені, зокрема, до права орендаря на обслуговування та розміщення будівель на орендованій території, її облаштування за власний кошт відповідно умов договору та базових вимог експлуатації земельних ділянок, встановлених даним нормативно-правовим актом [13].

В Україні, в свою чергу, процес відродження та становлення нормативно-правового регулювання відносин найму (оренди) землі у процесі землекористування розпочалось на початку 90-х років минулого століття із прийняттям Земельного кодексу УРСР, який діяв в редакції Земельного кодексу України від 13 березня 1992 р. [14], Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 р. (надалі – ЗК України) [15], Закону України «Про оренду землі» в редакції Закону від 02.10.2003 р. [16] та ін.

ЗК України в ст. 93 закріплює право оренди земельної ділянки як погоджене на договірних засадах строково-платне користування (у визначених випадках – і володіння) земельною ділянкою, яка виступає для орендаря інструментом провадження підприємницької та іншої діяльності. В той же час, законодавчо закріплено можливість оренди земельної ділянки фактично необмеженим колом (ч. 2 ст. 93 ЗК України), з урахуванням обмежень, передбачених ч. 3 ст. 93 ЗК України щодо передачі в оренду окремих видів земельних ділянок.

Натомість, у ст. 1 Закону України «Про оренду землі» законодавець надає визначення термінологічному поняттю «оренда землі». Останнє тут розглядається у якості договірної, строкового платного користування та за певних умов – володіння земельною ділянкою з метою реалізації (забезпечення) підприємницьких та інших інтересів орендаря. Констатуємо, що як слідує із визначення, законодавчо надано перевагу саме орендареві як користувачеві відповідної орендованої земельної ділянки, шляхом використання якої можна отримати прибуток, а не орендодавцеві як землевласнику.

**Висновки.** Таким чином, на основі проведеного дослідження історії розвитку відносин майнового найму з можна зробити наступні висновки:

Правове регулювання відносин майнового найму (оренди) слід розглядати комплексно, враховуючи як загальноцивільні принципи так і земельно-правові особливості оренди земельної ділянки, визначені земельним законодавством.

Найм (оренда) як правова конструкція може розглядатися як угода, за якою одна сторона – наймодавець зобов'язується надати іншій стороні – наймачеві визначені умовами договору речі на визначений строк в користування, в той час як наймачеві належить обов'язок сплати винагороди як еквівалента, а також – відповідального користування річчю та збереження цілісності останньої (право Стародавнього Риму).

Від підходу юристів Стародавнього Риму генерується, наприклад, специфіка договірних зобов'язань оренди (найму) за правом Великобританії, де Закон про власність 1925 р. (The Law of Property Act 1925) та Закон про довірчих власників (The Trustee Act 1925) регулюють питання використання землі на договірних засадах зі збереженням принципу володіння приватною власністю, запроваджуючи трастовий формат відносин найму у землекористуванні, а більш сучасний Закон про земельні трасти та призначення довірених осіб 1996 р. (Trusts of Land and Appointment of Trustees Act 1996) та Закон про реформу загального володіння та оренди 2002 р. (The Commonhold and Leasehold Reform Act 2002) концентрують увагу на процесі отримання бенефіціаром економічної вигоди від оренди землі.

В Україні між цивілістичною за земельно-правовою доктринами оренди (найму) є як спільне, так і відмінне. Наприклад, Гл. 58 Цивільного кодексу України визначено загальні положення про найм (оренду) як юридичну конструкцію, а профільним законодавством – ЗК України, Законом України «Про оренду землі» визначаються особливості оренди (найму) земельної ділянки для комерційних та інших потреб.

### СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. Калаур І. Історія становлення та розвитку договору найму. *Актуальні проблеми правознавства*. 2016. № 4 (8). С. 51-56.
2. Baer W.C. Landlords and tenants in London, 1550-1700. Cambridge University Press : Urban History, 2011. Vol. 38 (2). p. 234-255.
3. Honhart M. Company Housing as Urban Planning in Germany, 1870-1940. Cambridge University Press: Central European History, 1990. Vol. 23 (1). p. 3-21.
4. Pierre B. Classification of Property and Conceptions of Ownership in Civil and Common Law. *Revue generale de droit*, Vol. 28. Droits d'auteur, Faculté de droit, Section de droit civil, Université d'Ottawa, 1997. p. 235-274.
5. Anger H. D., Oosterhoff, A. H., Rayner, W. B. Anger and Honsberger Law of Real Property 1985. Canada Law Book Incorporated, 1985. 2099 p.
6. Гужва А. Галицький цивільний кодекс 1797 р. як взірець рецепції римського права. *Часопис цивілістики*. 2017. № 27. С. 86-91.
7. Цивільний кодекс УРСР № 1540-06 від 18.07. 1963 р. (остання ред. 01.01.2004 р.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1540-06#Text>
8. Цивільний кодекс України № 435-IV від 16.01.2003 р. (ред. від 30.01.2024 р.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
9. The Official Home of UK Legislation (Legislation.gov.uk.). Law of Property Act 1925. — LGU official website. URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/Geo5/15-16/20>
10. The Official Home of UK Legislation (Legislation.gov.uk.). The Trustee Act 1925. – LGU official website. URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/Geo5/15-16/19/contents>
11. The Official Home of UK Legislation (Legislation.gov.uk.). Trusts of Land and Appointment of Trustees Act 1996. – LGU official website. URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1996/47/contents>
12. The Official Home of UK Legislation (Legislation.gov.uk.). Commonhold and Leasehold Reform Act 2002. – LGU official website. URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2002/15/contents>
13. LegisQuebec. Act respecting land use planning and development 1979. – LegisQuebec official website. – Режим доступу : <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/en/document/cs/a-19.1>
14. Земельний кодекс України: Закон УРСР від 18 грудня 1990 року № 561-XII в редакції Закону № 2196-XII від 13.03.92 р. *Відомості Верховної Ради*. 1992. № 25. Ст. 354.
15. Земельний кодекс України: Закон України № 2768-III від 25.10.2001 р. *Відомості Верховної Ради*. 2002. № 3-4. Ст.27.
16. Про оренду землі: Закон України № 161-XIV від 06.10.1998 р. в редакції Закону № 1211-IV від 02.10.2003 р. *Відомості Верховної Ради*. 2004. № 10. Ст. 102.

### REFERENCES:

1. Kalaur, I. (2016). Istoriia stanovlennia ta rozvytku dohovoru naimu. [The history of the formation and development of the employment contract]. *Aktualni problemy pravoznavstva*. №4 (8). 51-56. [in Ukrainian].
2. Baer, W.C. (2011). Landlords and tenants in London, 1550-1700. *Urban History*. Vol.38 (2). 234-255. [in English].
3. Honhart, M. (1990). Company Housing as Urban Planning in Germany, 1870-1940. [Company Housing as Urban Planning in Germany, 1870-1940]. *Central European History*. Vol.23 (1). 3-21. [in English].
4. Pierre, B. (1997). Classification of Property and Conceptions of Ownership in Civil and Common Law. *Revue generale de droit*. Vol.28. 235-274. [in English].
5. Anger, H.D., Oosterhoff, A.H., Rayner, W.B. (1985). Anger and Honsberger Law of Real Property. 2099. [in English].
6. Huzhva, A. (2017). Halytskyi tsyvilnyi kodeks 1797 r. yak vzirets retseptsii rymskoho prava. [The Galician Civil Code of 1797 as a model of the reception of Roman law]. *Chasopys tsyvilistyky*. №27. 86-91. [in Ukrainian].
7. Tsyvilnyi kodeks URSR. (1963, July 18). [Civil Code of the Ukrainian SSR]. №1540-06. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1540-06#Text> [in Ukrainian].
8. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy. (2003, January 16). [Civil Code of Ukraine]. №435-IV. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> [in Ukrainian].
9. Law of Property Act. (1925). *The Official Home of UK Legislation*. Retrieved from: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/Geo5/15-16/20> [in English].
10. The Trustee Act. (1925). *The Official Home of UK Legislation*. Retrieved from: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/Geo5/15-16/19/contents> [in English].
11. Trusts of Land and Appointment of Trustees Act. (1996). *The Official Home of UK Legislation*. Retrieved from: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1996/47/contents> [in English].

12. Commonhold and Leasehold Reform Act. (2002). The Official Home of UK Legislation. Retrieved from: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2002/15/contents> [in English].
13. Act respecting land use planning and development. (1979). *LegisQuebec official website*. Retrieved from: <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/en/document/cs/a-19.1> [in English].
14. Zemelnyi kodeks Ukrainy. (1990, December 18). [Land Code of Ukraine]. *Zakon URSR №561-XII v redaktsii Zakonu №2196-XII. Vidomosti Verkhovnoi Rady. № 25. 354.* [in Ukrainian].
15. Zemelnyi kodeks Ukrainy. (2001, October 25). [Land Code of Ukraine]. *Zakon Ukrainy №2768-III. Vidomosti Verkhovnoi Rady. №3-4. 27.* [in Ukrainian].
16. Pro orendu zemli. (1998, October 6). [On land lease]. *Zakon Ukrainy №161-XIV v redaktsii Zakonu № 1211-IV. Vidomosti Verkhovnoi Rady. №10. 102.* [in Ukrainian].

Стаття надійшла до редакції 27.11.2024