

УДК 81'373.6'276.6:341.9(37)

ЗАСТОСУВАННЯ ТЕРМІНІВ «НАЙМ» І «ОРЕНДА» В РИМСЬКОМУ ПРИВАТНОМУ ПРАВІ, ЇХ РЕЦЕПЦІЯ ТА ВЖИВАННЯ В УКРАЇНІ

М. Миньо

*Львівський національний університет імені Івана Франка
вул. Університетська, 1, 79000 Львів, Україна*

У статті досліджено застосування термінів «найм» та «оренда» в римському приватному праві, їх рецепцію та вживання в Україні. Зосереджено увагу також на з'ясуванні їх етимології та співвідношенні між собою.

Ключові слова: найм, оренда, рецепція, етимологія, locatio-conductio, locatio-conductio rei.

Кожен науковець під час дослідження проблемного питання обов'язково використовує певний, більш чи менш значний, масив юридичних термінів. Саме вони допомагають систематизувати знання про об'єкт дослідження та внести чіткість у розуміння досліджуваної проблематики. Для того, щоб бути наукою, право має обов'язково мати в своєму розпорядженні певну термінологічну базу. Проте в будь-якій галузі права досить часто виникають проблеми, пов'язані із застосуванням того чи іншого терміна. Насамперед, це пов'язано з тим, що при їх використанні у різних сферах права, у різних правових системах в суть цих термінів вкладають різне значення.

Кожен, хто здобуває вищу юридичну освіту в Україні, натрапляє уперше на термін «найм» та «оренда», вивчаючи римське приватне право. Підручники та навчальні посібники пропонують студентів термінологію, яка вживалась в римському праві, та її значення, однак, керуючись сучасними напрацюваннями у розумінні права. Такий виклад матеріалу, на нашу думку, був необхідним в ХІХ ст., коли творилося цивільне право таким, яким ми його знаємо сьогодні, проте сьогодні, коли римське приватне право викладається як дисципліна, що є наближеною до історико-правових, має значення не лише розуміння суті окремих інститутів у римському праві, а й відслідковування причинно-наслідкових зв'язків, що дають змогу осягнути дух римського та сучасного права загалом.

Метою цієї статті є охарактеризувати застосування термінів «найм» та «оренда» у римському приватному праві, їх рецепцію та вживання в Україні.

Сьогодні ст. 759 чинного Цивільного кодексу України визначає найм (оренду) як договір, згідно з яким наймодавець передає або зобов'язується передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк [1]. Це визначення, як і назва глави 58 ЦК України «Найм (оренда)», дає підстави стверджувати, що ці терміни є тотожними.

Римське право ж знало три види договору найму (locatio-conductio): найм речей (locatio-conductio rei), найм послуг (locatio-conductio operarum) та найм робіт (locatio-conductio operis). Сучасне ж цивільне законодавство надання послуг виділило в окрему групу договорів – договори про надання послуг, а найм робіт в іншу окрему групу – договори про виконання робіт. Отже, доходимо до висновку, що сучасному терміну «найм» відповідає римський термін «locatio-conductio rei».

Характеризуючи locatio-conductio, науковці по-різному підходили до співвідношення термінів «найм» та «оренда». Зокрема, З.М. Черніловський виділяє

найм речей, де сторонами є наймодавець та наймач. Вчений, водночас, вживає термін «оренда» щодо земельної ділянки. У тій самій праці він зазначає, що оренда є найважливішою з господарського погляду формою найму речей і поділяється на строкову, безстрокову та прекарну, а в наступному реченні вже говорить про те, що коли строк найму закінчується, а наймодавець не потребує повернення речі, найм автоматично продовжується [2, с. 187]. Звідси робимо висновок, що терміни «оренда» та «найм речей» є водночас тотожними та виступають у співвідношенні, як ціле і частина.

Автори першого радянського підручника з римського права І.Б. Новицький та І.С. Перетерський також розглядають найм речей, де сторонами є наймодавець та наймач, проте у складі найму речей окремо виділяють сільськогосподарську оренду (оренду землі), сторонами якої називають орендодавця та орендаря [3, с. 235]. А.І. Косарев пише про найм речей, сторонами якого виступають наймодавець та наймач, проте автор далі в праці вживає словосполучення «орендна плата» [4, с. 116]. Водночас, І.А. Покровський [5, с. 428], О.А. Підпригора, О.С. Іоффе, В.А. Мусін та О.А. Омельченко використовують лише термін «найм» [6, с. 231; 7, с. 126; 8, с. 97], Є.М. Орач та Б.Й. Тищик називають орендою плодоносний найм речей [9, с. 187], Д.Д. Грімм поділяє найм речей на просте користування річчю та оренду (користування річчю, яка дає прибуток), а Чезаре Санфіліппо, Д.В. Дождьов ототожнюють терміни «найм речей» та «оренда» [10, с. 252; 11 с. 524].

З усього вищенаведеного можна зробити висновок, що в науці римського приватного права у трактуванні співвідношення цих термінів відсутнє їх чітке розуміння. Тому закономірно виникає запитання про причини такого неоднозначного трактування. Щоб дати відповідь на нього, необхідно проаналізувати зміст договору найму речей за римським правом та і етимологічне значення термінів «найм» та «оренда».

Передусім потрібно звернути увагу на те, що римляни не мали причин для поділу договору найму (*locatio-conductio*) на найм речей (*locatio-conductio rerum*), найм послуг (*locatio-conductio operarum*) та найм робіт (*locatio-conductio operis*). Вони бачили в наймі консенсуальний контракт, за яким одна сторона надає іншій винагороду, а інша користується за це наданими їй речами чи сама наймається надавати ті чи інші послуги, у тім числі виконання робіт [2, с. 187].

Чеський романіст М. Бартошек у праці «Римское право: понятия, термины, определения» визначає термін «*locatio-conductio*» як здачу в найм, найм (процес), договір, що характеризується грошовою винагородою за користування речами, за послуги або підряд [12, с. 207]. Проте насправді виявляється, що у Римі взагалі не існувало ні терміна «найм», ні терміна «оренда». Так, найдавнішою формою найму речей за римським правом був найм великої рогатої худоби, про що свідчать ще Закони XII таблиць, а також рабів. Звідси і відслідковується поява та зв'язок термінів «*locare*», що буквально означав «ставити» та «*conducere*», що означав «відводити», оскільки наймодавець зазвичай приводив на базар і ставив на показ раба чи худобу, а наймач забирав її з собою [13, с. 247]. Обидва з вищезазначених термінів застосовувалися лише тоді, коли об'єктом такого договору були рухомі речі, тобто вважалося, що нерухомі речі об'єктом найму бути не можуть. Проте згодом поступово їх зміст був перенесений на інші об'єкти [14, с. 217]. Однак римські юристи, які були цитовані в Дигестах Юстиніана, основну увагу приділили найму нерухомості. Це пояснюють тим, що саме такий вид договору найму посідав передній план в останні століття панування республіки. Пристосовувати до цього виду найму історично успадковані правила *locatio-conductio* було складним завданням, яке вирішували юристи [15, с. 289].

Договір речового найму розвивався в Римі паралельно з договором купівлі-продажу. Ще в Давній Греції найм був не консенсуальним, а реальним контрактом, тобто вважався укладеним з моменту передачі речі, а тому, наприклад, за римським правом на ранніх етапах його розвитку права наймодавця захищалися за допомогою акції *venditi* (позов продавця до покупця за договором купівлі-продажу). Ф. Шулін зазначив, що першим консенсуальним видом найму був найм з боку держави [16, с. 381].

У Греції не лише держава та общини, а й приватні особи здавали земельні ділянки в найм. За римським правом суть *locatio-conductio rei* полягала не лише у дозволі на користування чужою річчю, а також і в дозволі на отримання доходів з неї, зокрема природних плодів. Римляни не виділяли в окремий підвид *locatio-conductio rei* найм земельної ділянки, оскільки не вбачали між ним та речовим наймом інших предметів суттєвої різниці. Однак наймача земельної ділянки називали терміном «*solonus*», а наприклад, наймач квартири [житла] – «*inquilinus*» [15, с. 291; 17, с. 358]. Це дає підстави зробити висновок про те, що римське право розуміло різницю між правами перших і других за договором *locatio-conductio rei*. Такий висновок зробила значна частина романістів XIX ст., і тому для зручності викладу римського права в структуру *locatio-conductio rei* введено підвид: договір речового найму земельної ділянки (договір плодоносного речового найму), який позначили терміном «оренда, аренда, agenda». В Німецькому цивільному уложенні 1900 р. вже було чітко встановлено відмінності між орендою і наймом [15, с. 291].

Натомість спробуємо з'ясувати етимологію термінів «оренда» та «найм» і простежуючи, як вони з'явилися на території України, оскільки проблема їх співвідношення має набагато давніше коріння.

«Новий словник іншомовних слів» за ред. Л.І. Шевченко ототожнює оренду з наймом і вказує на латинське походження цього терміна (*agenda*) [18, с. 436]. «Словник іноземних слів і словосполучень» М.А. Надель-Червінської визначає термін «оренда» як похідний від середньовічного латинського «*agenda*», «*arendare*», що означає «віддавати в найм» [19, с. 25]. В «Словнику синонімів української мови» за ред. А.Д. Бурячка натрапляємо на «оренду» як синонім до слів «посесія» та «політок»; «наймати» як синонім до слів «винаймати», «піднаймати», «орендувати», «знімати» [20, с. 81]. В. Даль розуміє під орендою умовну плату власникові за утримання у своєму господарстві, населеного маєтку його або землі, заводу; найми. Також автор зазначає, що цей термін німецького походження [21, с. 21]. Отже, бачимо зовсім відмінний погляд на співвідношення цих термінів від того, який пропонується і обґрунтовується в романістиці XIX ст.

Як у словнику М. Бартошека, так і в інших словниках латинської мови, немає термінів «*agenda*», «*agenda*», «*arendare*», «*arendare*». Також не вжиті вони жодного разу ні в Законах XII таблиць, ні в Інституціях Гая, ні в Кодифікації Юстиніана. Це дає підстави стверджувати, що в античні часи такого терміна просто не існувало. Проте у римському праві були терміни «*date*», (що вживався у значенні передати у власність, в користування, подати позов, призначити третейського суддю, засуджувати до державних робіт [12, с. 98]), та «*orare*», що означав просити, виголошувати промову [12, с. 233].

Слово ж «найм» – слов'янського походження, коренем якого є слова «їмати», «імати», «мати», «няти», що означають мати, брати, вірити [22, с. 432]. У Руській Правді слово «найм» не вживається [23, с. 100–106]. Це наводить на думку про те, що або воно в той час ще не вживалося, або вживалося лише в простій народній мові.

У четвертому розділі Третього Литовського статуту 1588 р. вже з'являється термін «аренда» в значенні «найм маєтку». Також вживається слово «имение» в значенні «маєток». Це спростовує тезу Макса Фасмера про те, що на Україні термін «оренда» відомий з XVII ст. Як відомо, у Литовських Статутах була реципіювана значна кількість ідей римського права. Проте бачимо, що об'єктом оренди є не земельна ділянка, а маєток, що складається як з земельної ділянки, що приносить плоди, так і з будівель, що розміщені на ній. Тому дозволимо собі припустити, що римське *locatio-conductio rei*, об'єктом якого була земельна ділянка, було вже на той час досліджене та реципіюване в Європі, водночас трансформоване під потреби феодального господарювання. Виникнення самого терміна «аренда» в Європі пояснюється тим, що з моменту загибелі Римської імперії до XVI ст. латинська мова не була забута, а продовжувала використовуватись. Закономірно, латинська мова XV ст. відрізнялась від мови V ст. Сьогодні складно виявити, де і коли вперше з'явилось слово «*arrendare*» в значенні «дати в найм», можливо, це справа рук глосаторів чи постглосаторів. Проте очевидним є те, що використання цього слова є зручнішим за складнішу комбінацію слів в римському праві, що буквально взагалі не збігається з їх класичним розумінням.

У Російській імперії термін «оренда» з'явився, як зазначав М. Ломоносов, вже як слово польського походження, що виникло як наслідок взаємовідносин та війн з поляками, у ході яких до неї була приєднана значна частина польських територій. Я.К. Грот виводить походження цього терміна із запозичення через остзейські провінції, що були під владою Польщі, а потім Швеції [24, с. 464].

Цікавим є тлумачення етимології слова «аренда» в «Етимологічному словнику польської мови А. Брюкнера» 1927 р.: *arrenda, arrendować, arrendarz* має начало з Русі (говір білоруський з постійним поширенням), з латинського *arrendare* – витримувати, що, своєю чергою, походить від латинського *reddere* – віддавати [25, с. 6]. Тому можна зробити висновок, що термін «оренда» вживався на території Великого Князівства Литовського раніше, ніж в Польщі.

Однак на українських землях поступово термін був витіснений місцевим словом найм, яке для простих людей було зрозумілішим, чого не було в самій Польщі. Водночас Росія знала лише термін «найм». Так було до XVII–XIX ст., оскільки вона не прагнула реципіювати ідеї та трансформовану термінологію римського права.

До XVII–XIX ст.ст. термін «оренда» вже не був таким поширеним в Україні, а термін «найм» вживався в широкому значенні, яке можна прирівняти до значення римського *locatio-conductio*. У «Словнику української мови» В.О. Винника, Л.А. Юрчук бачимо таке тлумачення терміна «наймати», «найняти»: 1) брати, приймати на роботу, службу і т. ін. кого-небудь на певних умовах (П. Мирний: Надвечір у село прийшов прикажчик до машини хлопців наймати.); 2) брати для користування що-небудь за плату на певний час (М. Рильський: Я пройшов по мокрому пероні, дихаючи повними грудьми, і найняв підводу. П. Мирний: З осені він безперемінно наймає десятин з 15, а то і всі 20 поля); 3) влаштовувати кого-небудь на роботу, службу і т. ін.; віддавати в найми, розпорядження кого-небудь; 4) здавати кому-небудь на тимчасове користування, віддавати в найми тощо [26, с. 97]. Цікавим є тлумачення іншого слова – «найми»: робота або служба, на яку хто-небудь найнявся (іти в найми) [27, с. 369]. Справді, в XIX ст. на українських землях паралельно вживалося три терміни: «найм» в широкому розумінні, подібному до значення *locatio-conductio*; «найми», значення якого було подібне до римського *locatio-conductio operarum*; та менш поширене в розмовній мові «оренда» в

значенні найм земельної ділянки чи мастку. Також був термін «наймання» в значенні «найми».

У російській мові відповідником як слова «найм», так і «найми» було слово «наем». Причому воно вживалось як дія та результат наймання, наймів, наслідок «нанимания». Слово «наемник» перекладається на українську, як наймит; «наниматель», як наймач [28, с. 1244, 1323]. Тому напевно для того, щоб розмежувати найм речей і найм послуг, російські юристи почали використовувати термін «оренда» в значенні «найм речей». Це запозичення відбулося паралельно з науковим запозиченням з Німецького цивільного уложення та літератури з римського права як вид найму речей, об'єктом якого є земельна ділянка, та трансформованого в часи середньовіччя розуміння оренди як найму, об'єктом якого є земельна ділянка та нерухомість, яка на ній розміщена. Тому на кінець XIX ст. ми і отримали паралельне вживання терміна «оренда» в трьох значеннях: одному практичному і двох наукових.

У 1948 р., коли з'явився перший радянський підручник «Римское частное право» під редакцією І.Б. Новицького та І.С. Перетерського, термін «оренда» вже встиг укорінитися в цивільному законодавстві як тотожний терміну «найм» в значенні «найм речей». Зокрема, у ст. 152 Цивільного Кодексу УСРР 1922 р. зазначено, що за договором наймання майна одна сторона (наймодавець) зобов'язується надати іншій (наймачеві) майно за певну винагороду для тимчасового користування. У ст. 154 цього ж кодексу в редакції 1937 р. зазначено, що строк, на який місцеві Ради, інші державні установи, підприємства, кооперативні й громадські організації можуть здавати належні їм будинки і підприємства в оренду таким самим установам, підприємствам і організаціям, не може перевищувати 12-ти років. Отже, бачимо, що не лише терміни «найм» та «оренда» вживаються як тотожні, а й ототожені також терміни «найм» та «наймання». Сторонами договору наймання за ЦК УСРР є наймодавець та наймач.

У ст. 256 Цивільного Кодексу УРСР 1963 р. вже встановлюється, що за договором майнового найму наймодавець зобов'язується надати наймачеві майно у тимчасове користування за плату.

Отже, з усього вищенаведеного можна зробити висновок, що за римським приватним правом найм – це консенсуальний контракт, за яким одна сторона надає іншій винагороду, а інша користується за це наданими їй речами чи сама наймається надавати ті чи інші послуги, у тім числі виконання робіт. Сам термін «оренда» (як і термін «найм») не застосовувався в римському праві, а виник значно пізніше.

Внаслідок історичного розвитку цивільного права на території України та вживання правової термінології поступово сформувалося розуміння «оренди» і «найму» як тотожних понять. Паралельно термін «оренда» для зручності сприйняття *locatio-conductio rei* романісти XIX ст. застосовували як його підвид, причому в двох значеннях: як оренда земельної ділянки і як оренда нерухомості.

Тому, вивчаючи римське право, потрібно зважати не те, що розуміння співвідношення термінів «оренда» і «найм» в літературі з римського права не збігається з його сучасним розумінням. Для зручності викладу римського права та його засвоєння можна йти двома шляхами – або вживати термін «оренда» у значенні договору речового плононосного найму, або не вживати його взагалі.

Список використаної літератури

1. Цивільний Кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № № 40–44. – Ст. 356.

2. *Черниловский З.М.* Римское частное право: Элементарный курс / З.М. Черниловский. – М. : Новый Юрист, 1997. – 224 с.
3. Римское частное право : учебник / под ред. проф. И.Б. Новицкого и проф. И.С. Перетерского. – М. : Юриспруденция, 2000. – 448 с.
4. *Косарев А.И.* Римское частное право : учебник / А.И. Косарев. – М. : Юриспруденция, 2007. – 192 с.
5. *Покровский И.А.* История римского права : учебник / И.А. Покровский. – СПб. : Летний Сад, 1998. – 556 с.
6. *Підпригора О.А.* Основи римського приватного права : підручник для студентів юридичних вузів та факультетів / О.А. Підпригора. – К. : Вентурі, 1997. – 336 с.
7. *Иоффе О.С.* Основы римского гражданского права / О.С. Иоффе, В.А. Мусин. – Ленинград : Из-во Ленинградского ун-та, 1975. – 156 с.
8. *Омельченко О.А.* Римское право : учебник. изд. 2-е, испр. и доп. / О.А. Омельченко. – М. : ТОН – Остожье, 2000. – 208 с.
9. *Орач С.М.* Основы римского приватного права : навч. посібник / С.М. Тищик, Б.Й. Орач. – Львів : ред.-вид. відділ Львів. ун-ту, 2000. – 238 с.
10. *Санфилиппо Чезаре.* Курс римского частного права : учебник / под ред. Д.В. Дождева. – М. : Издательство БЕК, 2002. – 400 с.
11. *Дождев Д.В.* Римское частное право : учебник для вузов / под. ред. В.С. Нересянца. – М. : Издательская группа ИНФРА М-НОРМА, 1996. – 704 с.
12. *Бартошек М.* Римское право: понятия, термины, определения / М. Бартошек. – М. : Юридическая литература, 1989. – 448 с.
13. *Ефимов В.В.* Догма римского права / В.В. Ефимов. – СПб. : Тип. В.С. Балашева, 1894. – 380 с.
14. *Чилардж К.Ф.* Учебник институций римского права / под. ред. В.А. Юшкевича. – М. : Печатная А.И. Снегиревой, 1906. – 500 с.
15. *Дернбург Г.* Пандекти. В 3-х томах, т. 2 Обязательственное право / под. ред. В. Соколовского. – М. : 1911. – 396 с.
16. *Шулин Фр.* Учебник истории римского права / под. ред. В.М. Хвостова. – М. : Тип. Э. Лиснера и Ю. Романа, 1893. – 615 с.
17. *Виндшейд Б.* Об обязательствах по римскому праву / Б. Винштейд. – СПб. : Тип. А. Думашевского, 1875. – 593 с.
18. Новий словник іншомовних слів і словосполучень: бл. 40000 слів і словосполучень / за ред. Л.І. Шевченко. – К. : Арії, 2008. – 672 с.
19. *Надель-Червинская М.А.* Иностранные слова и словосочетания с ними / М.А. Надель-Червинская, А.П. Червинская, П.П. Червинский. – Ростов на Дону : Феникс, 1996. – 512 с.
20. Словник синонімів української мови, т. 2 / ред. А.Д. Бурячок, Г.М. Гнатюк, С.І. Головащук, Л.С. Паламарчук. – К. : Наукова думка, 2001. – 954 с.
21. *Даль В.* Толковый словарь живого русского языка в 2-х томах, т. 1 / В. Даль. – М. : Русский язык, 1989. – 701 с.
22. *Грінченко Б.* Словник української мови, т. 3 / Б. Грінченко – К. : Горно, 1928. – 479 с.
23. *Білецький Л.* Руська Правда і історія її тексту / за ред. Ю. Книша / Л. Білецький. – Вінніпег : UYAN, 1993. – 166 с.
24. *Труды Я.К. Грота:* Филологические разыскания (1852–1892) / под. ред. Я.К. Грота. – СПб. : Тип. Министерства путей сообщения, 1899. – 942 с.
25. *Brukner A.* Słownik etymologiczny języka polskiego / A. Brukner. – Warszawa : Wiedza Powszechna, 1985. – 806 s.
26. Словник української мови, т. 5 / за ред. В.О. Винник, Л.А. Юрчук. – К. : Наукова думка, 1974. – 840 с.

27. Великий тлумачний словник української мови / упор. В.Т. Ковальова. – Харків : Фоліо, 2005. – 767 с.
28. Російсько-український словник / за ред. А.Е. Кримського. – К. : КІС, 2007. – 2550 с.

**ПРИМЕНЕНИЕ ТЕРМИНОВ «НАЕМ» И «АРЕНДА»
В РИМСКОМ ЧАСТНОМ ПРАВЕ, ИХ РЕЦЕПЦИЯ
И УПОТРЕБЛЕНИЕ В УКРАИНЕ**

М. Миньо

*Львовский национальный университет имени Ивана Франко
ул. Университетская, 1, 79000 Львов, Украина*

В статье исследовано применение терминов «наем» и «аренда» в римском частном праве, их рецепцию и употребление в Украине. Сосредоточено внимание также на выяснении их этимологии и соотношении между собой.

Ключевые слова: найм, аренда, рецепция, этимология, locatio-conductio, locatio-conductio rei.

**FUNCTIONING OF THE TERMS «HIRING» AND «RENT»
IN ROMAN PRIVATE LAW, THEIR RECEPTION AND USING
IN UKRAINE**

М. Муньо

*Ivan Franko National University of Lviv
Universytetska Str. 1, UA – 79000 Lviv, Ukraine*

The article deals with the functioning of the terms «hiring» and «rent» in Roman private law, their reception and using in Ukraine. The attention is paid to the clarifying of the etymology and their correlation.

Key words: hiring, rent, reception, etymology, location-conductio, location-conductio rei.

*Стаття: надійшла до редакції 14.12.2012
прийнята до друку 14.01.2013*