ISSN 2786-6300 Print

УДК 94(477):351.778.5"1918"

https://doi.org/10.52058/2786-6300-2026-2(44)-1206-1217

Герасимов Тимофій Юрійович доктор історичних наук, доцент кафедри суспільно-політичних наук, Вінницький національний технічний університет, м. Вінниця, https://orcid.org/0000-0003-4861-9825

Вітюк Олександр Олегович кандидат історичних наук, старший викладач кафедри історії України, Вінницький державний педагогічний університет імені Михайла Коцюбинського, м. Вінниця, https://orcid.org/0009-0007-1749-507X

УКРАЇНСЬКЕ ЖИТЛОВЕ ЗАКОНОДАВСТВО ДОБИ ГЕТЬМАНАТУ П. СКОРОПАДСЬКОГО В ЗАГАЛЬНОЄВРОПЕЙСЬКОМУ КОНТЕКСТІ: КОМПАРАТИВНИЙ АНАЛІЗ

Анотація. Стаття присвячена детальному компаративному дослідженню житлового законодавства Української Держави П. Скоропадського в широкому контексті європейських реформ, що були зумовлені Першою світовою війною та її наслідками. Особлива увага приділяється аналізу трьох ключових інструментів державного регулювання орендного ринку: контролю орендних ставок, захисту орендарів від примусового виселення та раціонування наявного житлового фонду. Норми Гетьманату порівнюються з аналогічними законодавчими актами Великої Британії 1915–1920 рр., Німеччини з 1916–1923 рр., а також країн Центральної та Південно-Східної Європи, зокрема Чехословаччини, Польщі, Королівства сербів, хорватів і словенців та Болгарії в проміжку з 1918 по 1928 рр.

Підкреслюється компромісний характер гетьманських реформ у сфері житлового регулювання, їхня чітка європейська орієнтація, що виявлялася в адаптації імперських правових норм до локальних соціально-економічних та правових умов Української Держави, а також їхня об'єктивна обмеженість, зумовлена хронічною політичною нестабільністю гетьманського режиму та зовнішньополітичними чинниками. Доведено, що гетьманське законодавство не було механічною чи провінційною рецепцією імперських норм 1915 р., а становило свідомо сформовану компромісну, європейсько-орієнтовану модель житлової політики.

Ця модель поєднувала елементи жорсткого соціального захисту найбільш уразливих категорій населення – зокрема малозабезпечених міських мешканців, службовців та біженців – із принциповим збереженням приватної власності на житло, відмовою від примусової націоналізації та уникненням радикальних більшовицьких підходів до житлового питання.

Актуальність обраної теми суттєво посилюється сучасними викликами, пов’язаними з повномасштабною війною в Україні у 2022–2026 рр., коли схожі за своєю природою проблеми масового внутрішнього переміщення населення, руйнування житлової та комунальної інфраструктури, а також потужного інфляційного тиску знову актуалізують потребу державного втручання у житлову сферу.

Ключові слова: житлове законодавство, Гетьманат, Перша світова війна, орендарі, власники, орендні відносини.

Gerasymov Timofiy Yuriyovych doctor of historical sciences, associate professor of the department of social and political sciences, Vinnytsia national technical university, Vinnytsia, https://orcid.org/0000-0003-4861-9825

Vitiuk Oleksandr Olegovych candidate of historical sciences, senior lecturer, department of ukrainian history, Mykhailo Kotsyubynskyi Vinnytsia state pedagogical university, Vinnytsia, https://orcid.org/ 0000-0001-8051-9221

UKRAINIAN HOUSING LEGISLATION DURING THE HETMANATE OF P. SKOROPADSKY IN THE EUROPEAN CONTEXT: A COMPARATIVE ANALYSIS

Abstract. The article is devoted to a detailed comparative study of the housing legislation of the Ukrainian State of P. Skoropadsky in the broad context of European reforms caused by World War I and its consequences. Particular attention is paid to the analysis of three key instruments of state regulation of the rental market: control of rental rates, protection of tenants from forced eviction, and rationing of the existing housing stock. The norms of the Hetmanate are compared with similar legislative acts of Great Britain in 1915–1920, Germany from 1916 to 1923, as well as countries in Central and South-Eastern Europe, in particular Czechoslovakia, Poland, the Kingdom of Serbs, Croats and Slovenes, and Bulgaria between 1918 and 1928.

The compromise nature of the Hetman's reforms in the field of housing regulation is emphasised, their clear European orientation, which manifested itself in the adaptation of imperial legal norms to the local socio-economic and legal conditions of the Ukrainian State, as well as their objective limitations, caused by the chronic political instability of the Hetman regime and foreign policy factors. It has been proven that the hetman's legislation was not a mechanical or provincial reception of the imperial norms of 1915, but constituted a consciously formed compromise, European-oriented model of housing policy. This model combined elements of strict social protection for the most vulnerable categories of the population — in particular, low-income urban residents, civil servants and refugees — with the fundamental

ISSN 2786-6300 Print



preservation of private ownership of housing, the rejection of forced nationalisation and the avoidance of radical Bolshevik approaches to the housing issue.

The relevance of the chosen topic is significantly enhanced by the current challenges associated with the full-scale war in Ukraine in 2022–2026, when problems similar in nature, such as mass internal displacement of the population, destruction of housing and communal infrastructure, and strong inflationary pressure will once again highlight the need for state intervention in the housing sector.

Keywords: housing legislation, Hetmanate, World War I, tenants, landlords, rental relations.

Постановка проблеми. Перша світова війна виступила справжнім каталізатором фундаментальних трансформацій у соціально-економічній структурі європейського континенту. Масштабні демографічні потрясіння, зокрема міграція мільйонів біженців, масова демобілізація військових, стрімкі інфляційні процеси та практично повне припинення житлового будівництва, спричинили різке зростання орендних ставок і формування гострого дефіциту доступного житла для широких верств населення. У відповідь на ці безпрецедентні виклики урядові структури європейських держав запровадили комплекс тимчасових регуляторних заходів, які стали унікальним в історії масштабним експериментом із державним регулюванням приватної власності в житловій сфері. Згодом цей регуляторний комплекс поступово еволюціонував від суто військової необхідності до органічних елементів довготривалої соціальної політики.

В Українській Державі, після встановлення влади гетьмана П. Скоропадського, відбулася спроба адаптації як російського імперського, так і європейського законодавчого досвіду до специфічних місцевих умов воєнного та післявоєнного часу. Актуальність обраної тематики суттєво посилюється сучасними викликами, безпосередньо пов'язаними з нинішньою російсько-українською війною, коли аналогічні проблеми внутрішньо переміщених осіб, масштабних руйнувань житлової інфраструктури та потужного інфляційного тиску гостро вимагають пошуку оптимального балансу між соціальним захистом найбільш вразливих верств населення та ефективним стимулюванням ринкових механізмів функціонування житлової сфери. Усе це об'єктивно потребує поглибленого компаративного аналізу історичних моделей державного регулювання житлового сектору для вироблення ефективних практичних рішень у сучасних умовах.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Звертаючись до історіографічної складової запропонованої наукової проблематики, варто підкреслити її достатню репрезентативність і вагомість наявного дослідницького доробку. По-перше, у працях Т. Герасимова [1; 2] та К. Холоділіна [12] досить детально проаналізовано динаміку житлової кризи та охарактеризовано конкретні заходи владних структур щодо її подолання в періоди Першої світової війни та

ISSN 2786-6300 Print

Гетьманату зокрема. У цих дослідженнях також переконливо показано численні проблеми, пов'язані з практичною імплементацією житлового законодавства на українському регіональному рівні.

По-друге, можемо виділити цілу низку ґрунтовних праць західних істориків, присвячених аналогічній проблематиці в контексті історії Великої Британії [14], Німеччини [11] та країн Центральної і Південно-Східної Європи [13]. Ці дослідження надають цінний компаративний матеріал для розуміння загальноєвропейських тенденцій житлової політики міжвоєнного періоду.

Втім, попри таке помітне розмаїття наукових студій і достатню вивченість окремих національних кейсів, до цього часу нез'ясованим залишається важливе питання відповідності українського житлового законодавства 1918 р. тогочасним законодавчим практикам європейських держав. Саме цей аспект становить основний предмет нашого компаративного аналізу.

Мета статті полягає в компаративному дослідженні гетьманського законодавства в загальноєвропейському контексті з оцінкою його місця серед аналогічних реформ.

Виклад основного матеріалу дослідження. Перша світова війна спричинила масштабну житлову кризу глобального характеру внаслідок складного переплетіння демографічних, економічних та інфраструктурних потрясінь, що охопили всю тогочасну Європу. Протягом короткого часу населення багатьох промислових центрів зросло на 10–15 % за рахунок масової міграції робітників до підприємств оборонної промисловості та значного припливу біженців. Водночас житлове будівництво зазнало катастрофічного падіння на 70–90 %. У Берліні, зокрема, кількість новозбудованих квартир скоротилася з 15 519 у 1913 р. до лише 53 у 1916 р. Паралельно з цим інфляційні процеси знецінили реальні доходи населення, а спекулятивна діяльність призвела до зростання орендної плати в три-п'ять разів [11, p. 3].

Аналогічним чином житлова криза загострилася й у Російській імперії. Імперське законодавство відреагувало прийняттям закону від 9 вересня 1916 р., який обмежив підвищення орендної плати до 10 % від рівня серпня 1914 р. та формально посилив юридичні права наймачів [2, с. 278]. Тимчасовий уряд 5 серпня 1917 р. розширив дію цих норм на біженців, проте не створив системної нормативної рамки [1, с. 423]. Таким чином, Гетьманат успадкував як імперські, так і революційні правові норми, але адаптував їх до специфічних реалій 1918 р.

Ключовим нормативним документом став Закон «Про наймання приміщень» від 20 жовтня 1918 р., який фактично замінив попередні законодавчі акти 1916–1917 рр. Серед найважливіших нововведень гетьманського закону варто виділити: поширення дії положень на всі житлові приміщення, незалежно від рівня орендної плати; підвищення верхньої межі допустимої законом орендної плати з 15–100 % до 50–100 %, залежно від категорії населеного пункту

ISSN 2786-6300 Print

та існуючого рівня оренди; суттєве розширення переліку підстав для розірвання договору [4, с. 1] тощо.

Варто підкреслити, що в цій статті ми свідомо не зупиняємося на детальному аналізі законодавчих норм, оскільки мета нашого дослідження полягає дещо в іншому, а також з огляду на те, що, як зазначалося в історіографічному огляді, такі питання вже достатньо ґрунтовно розглянуті у спеціалізованих наукових працях.

З одного боку, новий закон запроваджував жорсткіші регуляторні правила шляхом істотного розширення сфери його застосування. З іншого боку, він водночас означав певне послаблення правил, оскільки спрощував процедуру розірвання договору з ініціативи орендодавця. Зазначимо, що верхні межі орендної плати, встановлені гетьманським законом, не можна однозначно інтерпретувати як лібералізацію, оскільки надзвичайно складно точно визначити, наскільки реально зросла вартість життя і, зокрема, вартість житла в Україні між серпнем 1917 р. і листопадом 1918 р. Цілком імовірно, що закон гетьмана просто легалізував те підвищення орендної плати, яке фактично відбулося протягом цього періоду.

Крім того, він офіційно скасував примирні камери на території України. Це рішення було безпосередньо пов'язане з прагненням гетьманської адміністрації забезпечити чіткий розподіл повноважень між трьома гілками державної влади: законодавчою, виконавчою та судовою. Відповідно до цієї концепції, виключно судова влада мала право вирішувати всі види правових конфліктів, зокрема й ті, які були пов'язані з житловими питаннями [12, p. 11–12].

Далі ми здійснимо компаративне зіставлення гетьманської моделі житлового законодавства з європейськими регуляторними підходами. Наш порівняльний аналіз охоплює країни Західної, Центральної та Південної Європи, а також Росію, із докладним розглядом кожного окремого національного випадку.

Піонером і, значною мірою, певним орієнтиром у встановленні обмежень на підвищення орендних ставок на житло стала Велика Британія. У 1915 р. парламент прийняв Акт про «Підвищення орендної плати та відсотків за іпотекою (Обмеження під час війни)», який фактично «заморозив» рівень оренди на позначці серпня 1914 р. з можливістю підвищення максимум на 25 % для будинків вартістю нижче 26 фунтів стерлінгів на рік, включив іпотечні платежі з обмеженням у 5 %, запровадив повну заборону виселення до 1920 р. (за винятком випадків заборгованості понад 6 місяців) та створив локальні комітети для надання допомоги біженцям.

Ці законодавчі заходи були спричинені початком Першої світової війни, на самому початку якої спостерігалася масова міграція населення до великих промислових центрів (насамперед, до Лондона та Манчестера) і значне зростання орендної плати на 20–50 % впродовж першого воєнного року.

ISSN 2786-6300 Print

Суспільство поступово охоплювали серйозні протестні настрої, яскравим прикладом чого став масовий страйк орендарів у Глазго 1915 р.

Оскільки житлова криза, яка могла перерости в серйозну соціальну або навіть політичну кризу, безпосередньо торкнулася близько 1,5 млн домогосподарств, переважно робітничих, реакція уряду Г. Асквіта насамперед зумовлювалася необхідністю підтримки воєнної економіки як ключової запоруки перемоги у війні. Соціальний ефект від впровадження Акту виявився вражаючим – скорочення кількості випадків виселення наймачів житла становило 80 %, хоча це й призвело до суттєвого дефіциту нового будівництва на рівні 30 % [14, p. 60–63].

Отже, подібності британського житлового законодавства з гетьманським включали фіксацію цін на довоєнному рівні та судовий захист вразливих верств населення. Принципові відмінності полягали в помітно м'якшому британському підході з можливістю підвищення на 25 % проти українських 50–100 %, охопленні іпотечних платежів та значно довшій тривалості дії регулювання до початку 1920-х рр. Натомість Гетьманат застосовував жорсткіші обмеження для тимчасового житла і не включав іпотечний компонент.

Можемо обґрунтовано стверджувати, що гетьманське житлове законодавство являло собою своєрідну адаптацію «британської моделі» до східноєвропейського контексту: подібне за основними регуляторними інструментами (замороження ставок, захист орендарів), але істотно обмежене часовими рамками та доступними фінансовими ресурсами.

До 1914 р. орендний ринок Німеччини функціонував у режимі вільного ціноутворення відповідно до положень Цивільного кодексу 1900 р. Цей ринок характеризувався вкрай низьким рівнем вакантних помешкань (у Берліні 1910 р. – лише 2–4 %) та хронічним дефіцитом житлового фонду, зумовленим інтенсивною урбанізацією.

Показовим є той факт, що з 1816 по 1910 р. населення Берліна зросло у 17 разів. При цьому частка витрат на оренду житла становила 17–20 % від загальних доходів домогосподарств.

Перша світова війна спричинила глибокі структурні потрясіння на житловому ринку. Масова мобілізація охопила близько 50 % чоловіків віком 15–60 років (у Берліні – 35 %). Житлове будівництво практично зупинилося: з 15 519 нових квартир у 1913 р. до лише 53 у 1916 р. Водночас відбувся значний приплив робітників до підприємств оборонної промисловості. У 1914–1916 рр. попит на житло тимчасово знизився, що призвело до збільшення кількості вакансій.

Однак з 1917 р. ситуація кардинально змінилася: через масове повернення демобілізованих солдатів і різке зростання кількості шлюбів (утричі порівняно з довоєнним рівнем) житловий ринок зіткнувся з гострим дефіцитом помешкань [11, p. 5–7].



Ситуація в Україні виявляла численні паралелі з німецькою. Зокрема, на Поділлі зростання міського населення в 1913–1918 рр. становило 20–40 % [7, с. 2]. Хвилі біженців та повернення демобілізованих військових спричинили вибуховий ріст орендних ставок, що в окремих містах (наприклад, у Проскурові) досягав 500 % [6, с. 2].

Німеччина під час Першої світової війни розробила одну з найпослідовніших систем державного втручання в орендний ринок, яка включала заморожування ставок та комплексний захист прав орендарів. «Закон про захист прав орендарів» 1916 р. зафіксував орендну плату на рівні липня 1914 р., а «Оголошення» 1917 р. категорично заборонило виселення орендарів без відповідного судового рішення [11, p. 11]. Варто підкреслити, що перебування німецьких окупаційних військ на українських землях за умовами Брест-Литовського договору 1918 р. стало безпосереднім чинником, який суттєво вплинув на формування житлової політики Гетьманату [1, с. 423].

Німецьке законодавство забезпечувало сувору фіксацію орендних ставок у поєднанні з розгалуженою системою державної допомоги малозабезпеченим верствам населення, тоді як Гетьманат обмежувався переважно регуляторними заходами та штрафними санкціями, не маючи власного механізму житлових субсидій. Проте у сфері захисту прав орендарів простежуються майже ідентичні нормативні положення: в обох правових системах виселення було неможливим без судового рішення, а пріоритет у забезпеченні житлом надавався військовослужбовцям та їхнім родинам.

Водночас у Німеччині ці регуляторні заходи зберігали чинність аж до 1923 р. [10, p. 301], тоді як у Гетьманаті житлове регулювання мало вкрай короткочасний характер [1, с. 425].

Схожою виявилася також практика часткового раціонування житлових ресурсів: німецькі житлові комітети здійснювали контроль за розподілом помешкань у великих містах, тоді як гетьманська адміністрація обмежувала можливість здачі в оренду понад двох кімнат і покладалася на функціонування місцевих житлових комітетів.

Ефективність практичної реалізації законодавчих норм також суттєво різнилася між двома країнами. У Німеччині державне регулювання забезпечило помітне зниження реальної орендної плати та значне зменшення випадків примусового виселення, хоча й спричинило активний розвиток тіньового житлового ринку. У Гетьманаті імплементація законодавства мала доволі обмежений характер, що підтверджується численними скаргами власників житла [8, с. 1; 9, с. 1].

Втім, в обох випадках можна спостерігати подібні результати регулювання: зниження реальних орендних ставок, певну стабілізацію соціального становища орендарів та неминучу появу різноманітних тіньових практик.

ISSN 2786-6300 Print

Підсумовуючи, гетьманську житлову політику доцільно розглядати як локалізований і скорочений за масштабом варіант німецької регуляторної моделі, який відтворював її ключові інструменти – замороження орендних ставок і захист орендарів від виселення – але при цьому не володів достатньою інституційною стійкістю та необхідними фінансовими ресурсами для забезпечення довготривалого функціонування. Німецький досвід переконливо свідчить, що ефективний контроль орендної плати вимагає органічного поєднання регуляторних обмежень із розвиненою системою житлових субсидій та цілеспрямованого стимулювання нового будівництва, що становить важливий орієнтир і для сучасної житлової політики в Україні.

Досвід держав Центральної та Південно-Східної Європи, які дослідники характеризують як периферійні у загальноєвропейському контексті, демонструє один із найжорсткіших режимів регулювання орендних відносин у післявоєнній Європі. Як справедливо зазначає А. Мілетич, інституційна слабкість державних структур, глибокі наслідки розпаду багатонаціональних імперій і стрімка урбанізація, що в окремих містах сягала 15–25 % щорічного приросту населення, фактично змусили уряди Чехословаччини, Польщі, Королівства сербів, хорватів і словенців та Болгарії запроваджувати масштабні інструменти державного втручання в житловий сектор [13, p. 52–55]. На тлі цих процесів гетьманське житлове законодавство Української Держави 1918 р. виглядає як близький за інтенсивністю регулювання, але значно коротший за тривалістю дії варіант подібної політики, що формувалася в специфічних умовах постросійської кризи та німецько-австрійської окупації.

У Чехословаччині вже 1918 р. законодавчо було зафіксовано орендні ціни на рівні 1914 р. з дозволом їхнього підвищення лише на 10–20 %, причому цей обмежувальний механізм доповнювався розгалуженою системою державних субсидій для економічно вразливих категорій домогосподарств [13, p. 57]. Польські декрети 1918–1919 рр. також передбачали досить помірні надбавки на рівні 10–15 % і одночасно запроваджували систему державного раціонування житла, яка зберігалася у великих містах, включно з Варшавою, аж до середини 1920-х рр. [13, p. 62].

У Королівстві сербів, хорватів і словенців (КСХС) закон 1919 р. формально дозволяв двадцятивідсоткове підвищення орендної плати, однак при цьому чітко структурував доступ до житлових ресурсів з урахуванням етнічних та соціальних пріоритетів [13, p. 66]. Болгарське законодавство 1919 р. виявилося ще більш радикальним: воно практично повністю заморозило орендні ставки та категорично заборонило виселення орендарів до 1921 р., причому згодом ця заборона була продовжена до 1924 р. [13, p. 68].

У цьому контексті гетьманський «квартирний закон» від 20 жовтня 1918 р. займає своєрідне проміжне становище між воєнною регуляторною моделлю

ISSN 2786-6300 Print

Російської імперії 1916 р. та довготривалими постімперськими режимами контролю в Центральній Європі. Цей нормативний акт базувався на тих самих фундаментальних принципах – фіксації орендних ставок на довоєнному рівні, захисті орендарів від примусового виселення та частковому раціонуванні житлових ресурсів (системі адміністративного розподілу житла в умовах його дефіциту) – однак реалізовував їх набагато жорсткіше та в значно стисліші часові межі. Як уже зазначалося вище, максимально допустиме підвищення орендної плати в Українській Державі становило 50–100 %, тоді як держави Центральної та Південної Європи переважно обмежували надбавки межею 10–20 % і водночас впроваджували субсидіальні механізми підтримки населення, що суттєво пом'якшували соціальну напругу [13, p. 70]. Натомість у Гетьманаті таких субсидій не існувало, а сам контроль мав виражений короткостроковий характер і був тісно прив'язаний до мінливої політичної ситуації та присутності окупаційних адміністрацій.

Механізми захисту орендарів також виявляли подібні характеристики: у всіх досліджуваних країнах виселення допускалося виключно за судовим рішенням, а пріоритет у захисті надавався економічно вразливим соціальним групам. Проте в Чехословаччині, Польщі, КСХС і Болгарії ці регуляторні механізми функціонували протягом багатьох років [13, p. 70], тоді як гетьманське законодавство діяло лише два місяці. При цьому жорстка штрафна модель (зокрема штрафи до 3000 крб.) [1, с. 425] робила його більш репресивним у короткостроковій перспективі, але водночас менш інституційно стійким у довготривалому плані. Раціонування житла в європейських державах також широко практикувалося, однак у значно ширших масштабах і часто з урахуванням етнічних, соціальних чи професійних критеріїв, тоді як гетьманське регулювання було обмежене кількома пріоритетними категоріями населення та застосовувалося в більш вузьких рамках.

Держави Центральної та Південної Європи розгорнули контроль у національних масштабах, що дозволило їм не лише стабілізувати ринок, а й трансформувати правову природу житлових відносин – від акценту на приватній власності до посилення прав орендарів. Це спричинило нові соціальні конфлікти, поширення зловживань як з боку власників, так і з боку орендарів, а також формування довготривалих «орендних прав», які у низці країн функціонували аж до Другої світової війни [13, p. 71].

Ефективність застосування цих регуляторних режимів виявляла значну подібність у різних національних контекстах: практично всюди можна було спостерігати тимчасову стабілізацію орендних ставок і певне зменшення кількості примусових виселень, проте водночас відбувалося зростання масштабів тіньового ринку житла та помітне скорочення капіталовкладень у житлове будівництво. У країнах Центральної та Південної Європи падіння

ISSN 2786-6300 Print

будівельної активності сягало приблизно 30 % [13, p. 69], тоді як в Україні обмежувальні заходи гетьманського уряду також не спромоглися реально подолати структурний дефіцит житлової пропозиції [12, p. 16]. Важливо відзначити, що європейським державам вдалося поступово інтегрувати тимчасовий контроль у ширші довгострокові соціальні політики, забезпечивши таким чином його органічну трансформацію в складові елементи державних систем соціального захисту. Натомість гетьманське законодавство, унаслідок передчасного політичного краху режиму, було позбавлене можливості структурної еволюції та інституційного закріплення в довготривалій перспективі.

Узагальнюючи результати порівняльного аналізу, можна стверджувати, що житлове законодавство Гетьманату та держав Центральної й Південно-Східної Європи демонструє подібну логіку реагування «периферійних» післяімперських держав на спільний комплекс викликів – структурний дефіцит житла, інфляційні процеси, масштабні міграційні переміщення та інституційну слабкість державного апарату. Проте Гетьманат був суттєво більш обмежений у часі свого існування та політично залежний від зовнішніх сил, тоді як європейським державам вдалося перетворити кризові заходи на довгострокові багаторічні системи регулювання орендного сектору. Ця різниця значною мірою пояснюється як внутрішніми факторами політичної стабільності, так і можливістю поступової інституційної адаптації. Для сучасної України уроки цих історичних моделей видаються цілком очевидними: тимчасовий державний контроль може бути ефективним інструментом виключно за умови його поєднання з адресною соціальною підтримкою вразливих груп населення та одночасним стимулюванням нового житлового будівництва. Натомість надмірна пролонгація регуляторних обмежень неминуче породжує інституційні спотворення та деформації ринкових механізмів, що об'єктивно ускладнює подальший розвиток житлового ринку в довгостроковій перспективі.

Висновки. Житлове законодавство Гетьманату П. Скоропадського було повноцінною складовою загальноєвропейської хвилі регулювання орендних відносин, що виникла внаслідок Першої світової війни. Воно повністю відповідало європейським стандартам за набором інструментів – замороження орендних ставок на рівні 1914 р., судовий захист від виселення, часткове раціонування.

Короткочасність дії та ефемерність режиму не применшують значення реформи: вона продемонструвала можливість балансу інтересів у кризових умовах, якого не досягли ні радикально-ліві (більшовики), ні тривалі «периферійні» режими Центральної та Південно-Східної Європи. Досвід 1918 р. зберігає високу актуальність для сучасної України 2022–2025 рр.: будь-яке тимчасове обмеження орендного ринку має поєднуватися з субсидіями вразливим групам, стимулюванням нового будівництва та чіткими строками дії, щоб уникнути класичних побічних ефектів.



Література:

1. Герасимов Т. Вплив квартирного законодавства 1917 – 1918 рр. на житлові умови мешканців подільських міст доби Гетьманату П. Скоропадського (квітень-грудень 1918 р.) // Наукові праці Кам'янець-Подільського національного університету імені Івана Огієнка: Історичні науки. 2011. Т. 21. С. 422–429.
2. Герасимов Т. Ю. Міста Правобережної України і Перша світова війна: повсякденна історія : монографія. Вінниця : ТОВ «Меркьюрі-Поділля», 2017. 436 с.
3. Закон о воспрещении повышать цены на жилые помещения // Юго-Западный край. 1916. 11 сентября. С. 2.
4. Закон про оренду приміщень. *Державний вістник*. 1918. 26 жовтня. С. 1.
5. Новый квартирный закон (Постановление Временного Правительства от 5 августа 1917 года об установлении предельных цен на квартиры и другие помещения). Практическое руководство. / сост. : И. Мордухай-Болтовской, М. Суслов. Петроград : Сенатская типография, 1917. 103 с.
6. Проскуров. *Слово Подоліи*. 1918. 29 июня. С. 2.
7. Сведения о населении. *Слово Подоліи*. 1918. 27 сентября. С. 2.
8. Съезд домовых организаций. *Слово Подоліи*. 1918. 17 июля. С. 1.
9. Съезд союзов квартиронанимателей. *Слово Подоліи*. 1918. 27 июля. С. 1.
10. Fuller G. W., Johnston A., Regan A. Housing prices and wealth inequality in Western Europe // West European Politics. 2020. Vol. 43. № 2. Pp. 297–320. DOI: 10.1080/01402382.2018.1561054.
11. Kholodilin K. A. Quantifying a century of state intervention in rental housing in Germany // Urban Research & Practice. 2017. Vol. 10. № 3. P. 1–28. DOI:10.1080/17535069.2016.1212251
12. Kholodilin K. A., Gerasymov T. Coping with the Consequences of a Housing Crisis During the Great War: The Case of Right-Bank Ukraine in 1914–1918 // International Journal of Regional and Local History. 2019. Vol. 14, no. 1. P. 1–20. DOI: 10.1080/20514530.2019.1596455
13. Miletić A. R. Tenancy vs. Ownership Rights. Housing Rent Control in Southeast and East-Central Europe, 1918–1928 // Mesto a dejiny. 2016. Vol. 5. № 2. P. 51–74.
14. Willis J. W. A Short History of Rent Control Laws. Cornell Law Review. 1950. Vol. 36, Issue 1. P. 54–94.

References:

1. Fuller, G. W., Johnston, A., & Regan, A. (2020). *Housing prices and wealth inequality in Western Europe. West European Politics, 43(2),* 297–320. https://doi.org/10.1080/01402382.2018.1561054
2. Gerasymov, T. (2011). Vplyv kvartyrnoho zakonodavstva 1917–1918 rr. na zhytlovi umovy meshkantsiv podilskykh mist doby Hetmanatu P. Skoropadskoho (kviten–hruden 1918 r.) [The impact of housing legislation of 1917–1918 on living conditions in the Podilian cities during the Hetmanate of P. Skoropadskyi (April–December 1918)]. *Naukovi pratsi Kamianets-Podilskoho natsionalnoho universytetu imeni Ivana Ohiienka: Istorychni nauky – Scientific Works of the Kamianets-Podilskyi National University named after Ivan Ohiienko: Historical Sciences, 21,* 422–429 [in Ukrainian].
3. Gerasymov, T. Yu. (2017). *Mista Pravoberezhnoi Ukrainy i Persha svitova viina: povsiakdenna istoriia* [The cities of Right-Bank Ukraine and the First World War: A daily-life history]. Vinnytsia: Mercury-Podillia [in Ukrainian].

4. Kholodilin, K. A. (2017). Quantifying a century of state intervention in rental housing in Germany. *Urban Research & Practice, 10(3),* 1–28. https://doi.org/10.1080/17535069.2016.1212251

5. Kholodilin, K. A., & Gerasymov, T. (2019). Coping with the consequences of a housing crisis during the Great War: The case of Right-Bank Ukraine in 1914–1918. *International Journal of Regional and Local History, 14(1),* 1–20. https://doi.org/10.1080/20514530.2019.1596455

6. Miletić, A. R. (2016). Tenancy vs. Ownership Rights: Housing rent control in Southeast and East-Central Europe, 1918–1928. *Mesto a dejiny, 5(2),* 51–74.

7. Mordukhai-Boltovskoi, I., & Suslov, M. (Comps.). (1917). *Novyi kvartirnyi zakon: Prakticheskoe rukovodstvo* [The new housing law: A practical guide]. Petrograd: Senate Printing House [in Russian].

8. Proskuriv [Proskuriv]. (1918, June 29). *Slovo Podolii,* 2 [in Russian].

9. S"ezd domovykh organizatsii [Congress of house organizations]. (1918, July 17). *Slovo Podolii,* 1 [in Russian].

10. S"ezd soiuzov kvartironanimatelei [Congress of tenants' unions]. (1918, July 27). *Slovo Podolii,* 1 [in Russian].

11. Svedeniia o naselenii [Information about the population]. (1918, September 27). *Slovo Podolii,* 2 [in Russian].

12. Willis, J. W. (1950). *A short history of rent control laws. Cornell Law Review, 36(1),* 54–94.

13. Zakon o vospreshchenii povyshat' tseny na zhilye pomeshcheniia [Law on the prohibition of raising prices for residential premises]. (1916, September 11). *Yugo-Zapadnyi krai,* 2 [in Russian].

14. Zakon pro orendu prymishchen [Law on the rental of premises]. (1918, October 26). *Derzhavnyi vistnyk,* 1 [in Ukrainian].

Дата першого надходження статті до видання: 24.01.2026
Дата прийняття статті до друку після рецензування: 11.02.2026