

УДК 347.2/.3

*Н. В. Фролова***ПРАВОВЕ ПОЛОЖЕННЯ ДОГОВОРУ ЕМФІТЕВЗИСУ  
ЗА УКРАЇНСЬКИМ ЗАКОНОДАВСТВОМ**

**Постановка проблеми.** Перехід України до ринкової економіки, важливі політичні, економічні й соціальні процеси в державі зумовлюють потребу у вдосконаленні правової системи України та приведенні у відповідність до міжнародних стандартів правового статусу особи, зокрема в частині її майнових прав. У Цивільному кодексі України від 16 січня 2003 року простежуються тенденції визнання пріоритету приватного права й всебічного захисту інтересів і прав людини. Одним із найважливіших елементів правового статусу особи є право власності. Воно закріплює стан «привласненості», «приналежності» певних матеріальних благ конкретній особі, є основою свободи індивідуума й економічних відносин у суспільстві. Проте цей стан може бути реалізований також і за допомогою інших майнових прав, які мають абсолютний характер і разом із правом власності складають комплексний інститут речових прав. Серед норм цього інституту значне місце займає група норм, пов'язаних із правом користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), що зумовлено передусім об'єктом правового регулювання, яким у цих відносинах виступає земля.

Проблеми правових відносин у сфері користування землею для сільськогосподарських потреб висвітлено в працях В. Уркевича, В. Гутьєвої, П. Кулініча, О. Підпригори, Є. Харитонова тощо.

**Метою статті** є визначення правової природи емфітевзису в системі прав на землю, встановлення мети та завдань емфітевзису, прав та обов'язків сторін договору про емфітевзис.

У римському праві було розроблено ефективну систему користування чужою землею для сільськогосподарських потреб – довгострокову (вічну) спадкову оренду землі (емфітевзис), спрямовану насамперед на захист інтересів сільськогосподарських товаровиробників і на стимулювання обробки значних земельних площ шляхом надання широких за обсягом повноважень і пільг. Ця система виявилася настільки вдалою, що згодом без істотних змін була запозичена фактично всіма європейськими державами, а в дещо зміненому вигляді – Україною. Отже, виникла необхідність ґрунтовного дослідження основних ідей і концепції емфітевзису.

Відомі ще із часів римського права обмежені речові права знайшли своє закріплення в сучасних законодавствах континентальної правової системи, будучи різними за обсягом, змістом, видами, залежно від соціально-економічних потреб тієї чи іншої держави. В австрійських правових нормах, які діяли в XIX – на початку XX ст. на західноукраїнських землях, детально врегульовано довгострокове спадкове користування чужою землею. Спадковий орендар, як і емфітевта, мав право на власний розсуд користуватися землею для сільськогосподарських потреб, а також ніс всі повинності, покладені на земельну ділянку або маєток. Власник земельної ділянки мав право на отримання плати за користування земельною

ділянкою; у разі невиконання умов договору або порушення орендарем чинного законодавства – вимагати розірвання договору й відшкодування завданих збитків, проте він не користувався у випадку відчуження орендарем права користування земельною ділянкою правом переважної його купівлі. Отже, в австрійському праві, яке було чинним на західноукраїнських землях, мала місце рецепція положень римського емфітевзису [1].

Україна реціпіювала поняття емфітевзису, Цивільний кодекс України (глава 33) і Земельний кодекс України (глава 16а) регулюють цей вид речових прав. Емфітевзис визначається як право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Емфітевзис встановлюється договором між власником земельної ділянки й особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (землекористувач, емфітевт). У подальшому емфітевт може відчужувати своє право користування та передавати його в спадок. У договорі встановлюється вартість передачі емфітевтичного права (можливим є й безоплатне передання) та плата за користування цим правом, які емфітевт має сплачувати власнику в певний спосіб і в певний термін.

Договір про встановлення емфітевзису формально є консенсуальним, оскільки для виникнення емфітевтичного права не вимагається передачі земельної ділянки. Договір може бути нотаріально посвідчений. Крім того, приступати до використання ділянки за договором емфітевзису можна лише після його державної реєстрації в територіальному органі земельних ресурсів.

Строк дії договору користування землею для сільськогосподарських потреб не обмежується законом, проте щодо договору емфітевзису стосовно земель державної та комунальної форми власності цей строк може бути не більше 50 років.

Передусім емфітевзис є необхідним для тих власників земель сільгосппризначення, яким терміново необхідні гроші, а єдиним їх активом є земля, яку в умовах дії мораторію продати не можна. За договором оренди вони будуть отримувати кошти частинами, а за договором емфітевзису – одразу значну суму. Сума визначається за згодою сторін під час підписання договору. Найкраще розраховувати суму, беручи до уваги розмір ставки орендної плати цієї або аналогічної ділянки за такий же період. Основою для розрахунку вартості у випадку оренди є нормативно-грошова оцінка ділянки [2].

Об'єктом емфітевтичного права є користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення, що знаходиться в приватній, комунальній або державній власності. Таке користування має обмежений характер, оскільки власник передає емфітевті право володіння та право цільового користування земельною ділянкою, зберігаючи за собою право розпорядження нею. Сторони можуть звузити межі цільового використання земельної ділянки, наприклад, зазначивши, що вона має використовуватися під рілля або багаторічні насадження тощо.

Поняття «сільськогосподарські потреби» в літературі визначаються як потреби, пов'язані з виробництвом сільськогосподарської продукції, здійсненням сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщенням відповідної виробничої інфраструктури. [3] Така діяльність здійснюється на землях сільськогосподарського призначення. До земель сільськогосподарського призначення

належать сільськогосподарські угіддя: рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги, а також несільськогосподарські угіддя (ст. 22 Земельного кодексу України).

Важливою особливістю емфітевзису є те, що право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб може відчужуватися й передаватися в порядку спадкування. Землекористувач має право продати своє право на користування земельною ділянкою, при цьому власник цієї земельної ділянки має переважне перед іншими особами право на її придбання за ціною, яку було оголошено для продажу, та на інших рівних умовах. Обмеження щодо відчуження емфітевзису, яке встановлено стосовно права користування земельною ділянкою державної або комунальної власності, полягає в тому, що право користування не може бути відчужено землекористувачем іншим особам, внесено до статутного фонду, передано в заставу. Вважається, що це обмеження гарантує право на землі держави та відповідних територіальних громад [3].

Власник земельної ділянки, щодо якої встановлено емфітевзис, має право: 1) вимагати від землекористувача використання її за призначенням, встановленим у договорі; 2) на отримання плати за користування нею; 3) у разі продажу права користування земельною ділянкою переважне перед іншими особами право на його придбання за ціною, яку було оголошено для продажу, та на інших рівних умовах; 4) у разі продажу землекористувачем права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб іншій особі право на отримання відсотків від ціни продажу (вартості права), встановлених договором. Обов'язком власника земельної ділянки є неперешкоджання землекористувачеві в здійсненні його прав.

Землекористувач (емфітевт) має право: 1) користуватися земельною ділянкою в повному обсязі відповідно до договору; 2) відчужувати право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, якщо інше не встановлено законом. Крім того, він зобов'язаний: 1) використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням, встановленим у договорі; 2) сплачувати власникові ділянки плату за користування нею; 3) розпочати використовувати ділянку для сільськогосподарських потреб до закінчення трирічного строку з моменту встановлення емфітевзису; 4) у разі припинення користування привести ділянку до стану, у якому вона була до встановлення емфітевзису; 5) застосовувати природоохоронні технології виробництва; 6) дотримуватися вимог законодавства про охорону довкілля; 7) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок і землекористувачів; 8) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі; 9) дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних із встановленням земельних сервітутів та охоронних зон; 10) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних та осушувальних систем; 11) своєчасно надавати органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів.

Отже, з моменту набуття статусу емфітевта в землекористувача виникають також обов'язки перед державою. Зокрема, з виникненням емфітевзису обов'язок сплати земельного податку покладається не на власника земельної ділянки, а на землекористувача, адже вони одночасно не можуть бути платниками земельного

податку щодо однієї й тієї ж земельної ділянки. Крім того, землекористувач зобов'язаний ефективно використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення, підвищувати її родючість, застосовувати природоохоронні технології виробництва, утримуватися від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації (ст. 410 Цивільного кодексу України). У випадку порушення земельного чи екологічного законодавства щодо ділянки, яка є об'єктом емфітевзису юридичну відповідальність нестиме землекористувач, а не власник земельної ділянки.

Емфітевзис припиняється на таких підставах: 1) загибель, знищення земельної ділянки або таке пошкодження, що виключає можливість її використання за цільовим призначенням; 2) домовленість сторін про припинення емфітевзисного права або відмови від нього (дерелікція); 3) поєднання в одній особі обох сторін у результаті консолідації (викупу власником емфітевзисного права) або конфузи (викупу емфітевтом права власності на земельну ділянку); 4) невикористання для сільськогосподарських потреб земельної ділянки протягом трьох років поспіль; 5) викуп земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю; 6) спливу строку, на який було надано право користування. Під час продажу емфітевзисного права третій особі на вимогу власника емфітевтом має бути сплачено лаудемію в розмірі, встановленому договором, у вигляді процентів від ціни продажу.

Право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб може бути припинене за рішенням суду в інших випадках, встановлених законом (ст. 412 Цивільний кодекс України).

Українським законодавством не затверджено типової форми договору емфітевзису, тому його може бути укладено в довільній формі, проте він має містити всі істотні умови, передбачені для правочинів Цивільним кодексом України.

Таким чином, емфітевзисом є право обмеженого використання земельної ділянки для сільськогосподарських потреб. Українське земельне законодавство розвивається шляхом дотримання континентально-європейських правових традицій, однак поки що воно не охоплює всіх аспектів встановлення емфітевзису та користування ним, обмежуючись основними положеннями про емфітевзис. Питання щодо суб'єктного складу договору про встановлення емфітевзису потребують деталізації й уточнення. Оскільки для потреб ведення сільського господарства залучаються землі сільськогосподарського призначення, доцільно було б обмежити коло суб'єктів громадянами України та юридичними особами України, чия діяльність пов'язана із сільськогосподарським виробництвом.

### *Література*

1. Гутьєва В. Емфітевзис у римському праві та його рецепція у праві України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.01 «Теорія та історія держави і права історія політичних і правових учень» / В. Гутьєва ; Львівський національний університет імені Івана Франка. – Львів, 2003. – 21 с.
2. Харченко А. Як скористатися правом, що має хитру назву «емфітевзис»? / А. Харченко [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.spu.pl.ua/post.php?id=10029>.
3. Уркевич В. Про правове регулювання користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб / В. Уркевич [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.yurradnik.com.ua/stride/ur/?m=authors&aut=736&art=714>.

### Анотація

**Фролова Н. В.** Правове положення договору емфітевзису за українським законодавством. – Стаття.

Договірні відносини у сфері використання земель для сільськогосподарських потреб набувають поширення в наш час. Розвиваються договірні відносини в земельному праві, через що питання прав на чужі земельні ділянки потребують удосконалення та розвитку. Статтю присвячено характеристиці договору використання земель для сільськогосподарських потреб (емфітевзису), аналізу його істотних умов та дослідженню проблем удосконалення законодавства у вказаній сфері.

*Ключові слова:* емфітевзис, земельне право, земельно-правові договори.

### Аннотация

**Фролова Н. В.** Правовое положение договора эмфитевзиса в украинском законодательстве. – Статья.

Договорные отношения в сфере использования земель для сельскохозяйственных нужд широко распространены в наше время. Развиваются договорные отношения в земельном праве, из-за чего вопрос прав на чужие земельные участки требуют совершенствования и развития. Статья посвящена характеристике договора использования земель для сельскохозяйственных нужд (эмфитевзиса), анализу его существенных условий и исследованию проблем совершенствования законодательства в указанной сфере.

*Ключевые слова:* эмфитевзис, земельное право, земельно-правовые договоры.

### Summary

**Frolova N. V.** The legal status of the emphyteusis agreement in Ukrainian legislation. – Article.

Contractual relations in the use of land for agricultural purposes to spread in our time. Develop contractual relations in land law, which is why the issue of rights to other people's land in need of improvement and development. The article is devoted to the contract of land use for agricultural purposes (perpetual lease), an analysis of its essential conditions and problems of improvement of legislation in this area.

*Key words:* emphyteusis, land law, land law contracts.

УДК 347.122:053.6 (477) (045)

*О. В. Синегубов*

## МЕХАНІЗМ ЕФЕКТИВНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗДІЙСНЕННЯ ОСОБИСТИХ НЕМАЙНОВИХ ПРАВ ДІТЕЙ

Пріоритет прав дитини закріплено законодавчо. Проте тенденція декларативності правових приписів, характерних для Конвенції Організації Об'єднаних Націй про права дитини, знайшла своє відображення й у чинному сімейному законодавстві. Зокрема, правова регламентація особистих немайнових прав неповнолітньої особи ускладнюється тим, що в чинному законодавстві містяться так би мовити «мертві» норми, які лише створюють ілюзію самостійного здійснення дитиною наданих їй прав. Так, на практиці не дотримуються норми, які регламентують порядок визначення місця проживання неповнолітньої особи, якщо щодо цього немає відповідної попередньої домовленості між батьками. Також ігноруються інтереси й бажання дитини щодо вільного пересування, вибору роду занять, місця навчання, не кажучи вже про здійснення особистих немайнових прав у сфері сімейних правовідносин, у яких думка дитини не має значення й губиться в пріоритетах її батьків та інших членів сім'ї. І це не повний перелік вразливих місць чинного законодавства, які в сукупності ставлять під сумнів реальне значення правового статусу неповнолітньої особи.