

УДК 347.4

DOI https://doi.org/10.32782/galician_studies/law-2023-2-2

ДОГОВІР ЕМФІТЕВЗИСУ ЯК АЛЬТЕРНАТИВА ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

Данилюк Софія Михайлівна

викладач

Галицького фахового коледжу імені В'ячеслава Чорновола

ORCID ID: 0000-0003-1279-0487

Ця стаття присвячена дослідженню договору емфітевзису як альтернативної форми використання земельної ділянки порівняно з договором оренди землі. У статті розглянуті основні особливості договору емфітевзису, його переваги та недоліки порівняно з договором оренди землі. Дослідження базується на правових аспектах договору емфітевзису в Україні та порівняльному аналізі з іншими формами використання землі. Стаття також висвітлює важливість розвитку сільського господарства та ролі договору емфітевзису як засобу залучення інвестицій у цю галузь. Ця стаття допоможе читачам зрозуміти переваги та недоліки договору емфітевзису та допоможе прийняти рішення щодо використання земельної ділянки. Стаття також досліджує правовий статус договору емфітевзису в Україні. Розглянуті важливі аспекти договору, такі як строк дії, права та обов'язки сторін, порядок оплати ренти та інші. Крім того, стаття також зосереджується на перевагах договору емфітевзису для сільського господарства та розвитку цієї галузі. У цій роботі автором проаналізовано акти законодавства у сфері договору емфітевзису та договору оренди землі, серед них – Цивільний кодекс України, що встановлює загальні положення щодо визначених договорів, передбачає положення щодо суб'єктного складу учасників договору, їхніх прав і обов'язків; Земельний кодекс України, що встановлює положення щодо оренди земельних ділянок та містить положення про емфітевзис, які тією чи іншою мірою дублюють положення ЦК України; встановлено загальні положення, що стосуються договору емфітевзису; охарактеризовано проблемні аспекти щодо договору емфітевзису; визначено загальні відмінності між договором емфітевзису та договором оренди землі. Сформовано відповідні висновки щодо договору емфітевзису як альтернативи договору оренди землі. Заключні висновки статті стосуються підсумків дослідження договору емфітевзису та його відносин з договором оренди землі.

Ключові слова: емфітевзис, земельна ділянка, Цивільний кодекс України, речове право, емфітевт, договір, землекористувач.

Danyliuk Sofiya. Contract of emphyteusis as an alternative to the land lease agreement

This article is devoted to the study of the emphyteusis agreement as an alternative form of land use compared to the land lease agreement. The article will discuss the main features of the emphyteusis agreement, its advantages and disadvantages compared to the land lease agreement. The study is based on the legal aspects of the emphyteusis agreement in Ukraine and a comparative analysis with other forms of land use. The article also highlights the importance of agricultural development and the role of the emphyteusis agreement as a means of attracting investment in this field. This article will help readers understand the advantages and disadvantages of the emphyteusis agreement and help make decisions regarding land use. The article also explores the legal status of the emphyteusis agreement in Ukraine. Important aspects of the agreement will be considered, such as the term of validity, the rights and obligations of the parties, the rent payment procedure, and others. In addition, the article also focuses on the advantages of the emphyteusis agreement for agriculture and the development of this industry. In this work the author analyzes the legislation in the field of emphyteusis and land lease agreements, including the Civil Code of Ukraine, which establishes general provisions regarding the defined agreements; provides provisions regarding the subjective composition of the participants in the agreement, their rights and obligations, the Land Code of Ukraine establishes provisions regarding land lease and contains provisions on emphyteusis, which to some extent duplicate the provisions of the Civil Code of Ukraine; general provisions regarding the emphyteusis agreement are established; problematic aspects regarding the emphyteusis agreement are characterized; general differences between the emphyteusis agreement and the land lease agreement are defined. Relevant conclusions regarding the emphyteusis agreement as an alternative to the land lease agreement are formed. The concluding remarks of the article relate to the results of the study of the emphyteusis agreement and its relationship with the land lease agreement.

Key words: emphyteusis, land plot, Civil Code of Ukraine, property law, emphyteutic, contract, land user.

Актуальність теми дослідження зумовлена тим, що емфітевзис як цивільно-правовий інститут є одним із найдавніших речових прав, котре виникло ще за часів римського права. В основі емфітевзису лежать відносини, які виникають через недостатність правових засобів користування сільськогосподарською земельною ділянкою особою, котра не володіє останньою на праві власності.

На сьогодні інституту емфітевзису приділяється велика наукова та правова увага. Порівнюючи такий інститут з орендою землі, вважаємо, що емфітевзис має більший перелік правових та економічних переваг. Проте такі плюси є доцільними швидше користувачам землі, однак за погодженням усіх істотних умов договору – і власнику. Не виключається, що такий договір містить недоліки, котрі полягають у недостатності нормативно-правового регулювання.

На цьому етапі в цивілістиці одним із важливих питань на порядку денному є дослідження правового регулювання обігу земельних ділянок для сільськогосподарських потреб, або ж емфітевзису. Законодавство нашої держави має положення щодо прав власності на земельну ділянку та обмежені речові права у формі емфітевзису. З огляду на це важливими є не лише правова характеристика договору емфітевзису, але і захист емфітевтичних прав у суді. З огляду на те, що чинний Цивільний кодекс України містить у собі виключно одну підставу набуття права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, і такою засадою є договір емфітевзису, то саме від належного визначення суб'єктів такого договору залежить обрання правильної юрисдикції спору та вирішення питання, яким судом буде розглядатися такий спір.

Це питання досліджували багато науковців, серед них К. Волвенко, Л. Гонцовська, М. Долинська, Т. Колосівська, котрі розглядали загальні особливості емфітевзису; О. Шуміло, О. Яровська досліджували питання правової характеристики договору емфітевзису як підстави виникнення права на користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб.

Інститут емфітевзису вперше набув правового поняття у зв'язку з прийняттям Цивільного кодексу України 16 січня 2003 року. У зв'язку з цим було доповнено правові норми Земельного кодексу України: було внесено нову главу, яка має назву «Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови» [1].

Згідно з нормативною базою, а саме Цивільним кодексом України [1] (далі – ЦК України) та Земельним кодексом України [2] (далі – ЗК України), емфітевзис – інститут права, котрий заснований на праві користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, як визначає стаття 102–1 ЗК України [2]. Об'єкт цього договору – земельна ділянка сільськогосподарського призначення. Відповідно до положень ЦК договір повинен бути укладений у простій письмовій формі, він не підлягає нотаріальному посвідченню, проте може бути посвідчений на вимогу однієї зі сторін. Законодавством не встановлено типової форми договору емфітевзису, тому сторони на власний розсуд домовляються про його умови, але мають виходити з норм ЗК та ЦК.

Згідно з Довідником юридичної термінології, емфітевзис – це речове право, один з видів права користування чужою землею, довгострокове, відчужуване та успадковане право користування чужою земельною ділянкою [3, с. 52].

Інститут емфітевзису можна розглянути в трьох аспектах: цивільному, земельному та екологічному.

1. Цивільний та земельний аспекти. Спільним моментом є належне визначення поняття об'єкта договору емфітевзису, а саме терміна «землі для сільськогосподарських потреб». Законодавчого визначення такого поняття не наведено ані в ЗК України, ані в ЦК України. В юридичній літературі такий термін характеризується тим, що це землі, котрі пов'язані з вирощуванням на них сільськогосподарської продукції, рослин, культур: пшениці, соняшнику, вівса тощо; здійснення на таких землях певної навчальної діяльності чи наукової для сільськогосподарських потреб. Проблемним питанням, котре потребує доцільного законодавчого окреслення, є визначення, чи може використовуватися земля за договором емфітевзису для спорудження будівлі чи споруди на праві емфітевзису. Адже у разі забудовування земельної ділянки на підставі певного договору виникає право суперфіції.

2. Екологічний аспект. Такий компонент характеризується тим, що принципи земельного законодавства, серед яких – раціональне використання землі, належна охорони землі, пріоритет вимог екологічної безпеки, є основоположними засадами діяльності земельного законодавства. Такі принципи перегукуються зі статтею 410 ЦК України, згідно з якою на землекористувача покладається виключний обов'язок щодо ефективного використання належної йому земельної ділянки лише відповідно до її цільового призначення, створення засади своєї діяльності для підвищення родючості

землі, котра йому належить, та утримання від тих дій, котрі могли би привести до погіршення екологічної ситуації [4].

Умовами договору емфітевзису є об'єкт договору, плата за користування землею та строк дії договору.

Основоположним під час укладення договору емфітевзису є досягнення сторонами всіх передбачених ЦК та ЗК України вимог, а саме:

– погодження всіх істотних вимог договору, серед яких – об'єкт договору емфітевзису (кількість та цільове призначення земельної ділянки), розмір плати за користування земельною ділянкою, строк здійснення права користування, а також сторони повинні встановити нормативну грошову оцінку земельної ділянки, котра буде передана в користування;

– умови та порядок передання та повернення земельної ділянки, котра передається на умовах емфітевзису;

– належні обмеження про використання землі;

– права та обов'язки емфітевта;

– порядок припинення договору чи зміни його положень;

– порядок дій у випадку випадкового знищення чи пошкодження об'єкта договору емфітевзису;

– відповідальність за таким договором [5, с. 42–44].

У договірних правовідносинах, що виникають внаслідок укладання договору емфітевзису, з одного боку виступає власник земельної ділянки сільськогосподарського призначення, а з іншого боку особа, котра виявила бажання використовувати земельну ділянку. Доцільним є встановлення прав та обов'язків сторін за таким договором:

1. Права та обов'язки власника, котрий надає земельну ділянку у користування для сільськогосподарських потреб, передбачені статтею 409 ЦК України та є такими:

– право вимагати від емфітевта використання переданої останньому земельної ділянки за її цільовим призначенням, котре було визначено згідно з договором емфітевзису;

– право отримувати належну оплату за користування емфітевтом належної власнику земельної ділянки;

– обов'язок власника – неперешкоджання емфітевту у здійсненні його законних прав на земельну ділянку, що полягає в тому, що власник, передавши свою земельну ділянку емфітевту, надає останньому безперешкодний доступ до неї на період дії договору за умови, що діяльність емфітевта є законною і не порушує умови раніше укладеного договору.

2. Права та обов'язки емфітевта або землекористувача визначає стаття 410 ЦК, де вказано, що:

– емфітевт має виключне право щодо користування земельною ділянкою відповідно до договору емфітевзису;

– емфітевт зобов'язаний вносити відповідну оплату щодо договору емфітевзису, котра передбачається договором;

– емфітевт зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення та умов договору, підвищувати її родючість, застосовувати наявні природоохоронні технології виробництва, утримуватися від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації [1].

Підстави припинення договору користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб передбачаються положеннями статей 412 ЦК України [1] та 102-1 ЗК України [2], а тому, підсумувавши, можна виділити такі підстави припинення такого договору:

1. Припинення договору на підставі згоди сторін. Такий випадок не є складним, він передбачає досягнення взаємної згоди щодо припинення договору емфітевзису власником земельної ділянки та емфітевтом. Важливим є те, що одностороння відмова від договору в цьому випадку не допускається, виключенням слугує лише передбачення такої можливості в договорі. Також слід звернути увагу, що припинення права емфітевзису повинне бути зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно у тій самій формі, в якій здійснювалась реєстрація права емфітевзису.

2. Відчуження земельної ділянки приватної власності з мотивів суспільної необхідності. Згідно із Законом України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» суспільною необхідністю визначається зумовлена загальнодержавним чи територіальним інтересом потреба, котра має характер виключної необхідності, і для неї необхідне примусове відчуження земельної ділянки чи іншого нерухомого об'єкта, який на ній знаходиться [6].

3. Закінчення строку дії права емфітевзису. Припинення права емфітевзису характеризується закінченням встановленого в договорі строку дії такого права.

4. Поєднання власника ділянки та емфітевта в одній особі. У разі викупу права емфітевзиса власником у особі останнього поєднуються емфітевт та власник, що свідчить про припинення договору користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб.

5. Судовий порядок припинення договору емфітевзису. У разі недосягнення згоди щодо припинення договору або у разі порушення умов договору емфітевзису сторона договору має право звернутися до суду за захистом своїх прав.

Перехід права власності на земельну ділянку, за загальним правилом, не є підставою розірвання договору емфітевзису, якщо інше не передбачає договір. А також важливим є те, що припинення права емфітевзису повинне бути зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно у тій самій формі, в якій здійснювалась реєстрація права емфітевзису [7].

Серед науковців-правників досить тривалий час ведуться дискусії, що стосуються визначення правової природи договору оренди земельної ділянки. Одні вважають, що цей договір має виключний цивільно-правовий характер, тоді як інші посилаються на його земельно-правовий характер через те, що об'єктом договору виступає земельна ділянка, котра є складником екосистеми, такою, що є невід'ємною від навколишнього середовища, а тому такий об'єкт немає нічого спільного з цивілістикою.

Предмет договору оренди земельної ділянки є більш широким і охоплює не лише майнові, але і земельні відносини, він ставить за мету опосередкувати земельні відносини. Відносини у сфері орендного землекористування є предметом виключно земельного законодавства тому, що цивільно-правові норми застосовуються до земельних правовідносин виключно у випадках, коли земельні відносини повною мірою не врегульовані земельним законодавством [8].

Правове порівняння договору емфітевзису та договору оренди землі:

1. Цільове призначення договорів. Щодо договору емфітевзису, то такий договір характеризується довгостроковістю (до 50 років) та можливістю відчужити право емфітевзису іншій особі, також таке право може бути успадковане. Що стосується договору оренди земельної ділянки, то цей договір є таким, що укладається на певний строк, але він також, як і договір емфітевзису, не повинен перевищувати 50 років. Такий договір укладається для провадження певної підприємницької діяльності на земельній ділянці так само, як і договір емфітевзису. Тому за цільовим призначенням такі договори досить схожі.

2. Умови договору. Жодних спеціальних умов договору емфітевзису законодавство України не встановлює. Спеціального закону, який би регулював правовідносини, що виникають через укладення договору емфітевзису також немає, що досить погано. Істотні умови, яких мають досягти сторони під час укладення договору емфітевзису, – об'єкт договору, його ціна та термін дії. Що стосується договорів оренди землі, то спеціальним актом, що регулює відносини у сфері укладення та дії такого роду договору, є Закон України «Про оренду землі». Такий Закон значно спрощує процедуру укладення договорів у сфері оренди землі. Істотними умовами є об'єкт оренди, ціна та строк. Тобто в такому компоненті умови договорів також є ідентичними.

3. Порядок відчуження. Право емфітевзису є відчужуваним. Особа – емфітевт, котра набуває таке право, має право відчужити його за договором купівлі-продажу чи будь-яким іншим видом договору, має право передати його у спадок, проте такі дії є можливими лише за згодою власника земельної ділянки. Що стосується права оренди, то відчуження цього права має певні особливості. Якщо земельна ділянка, котра перебуває в оренді, є приватною власністю, то відчужити право оренди неможливо. Виключення становлять землі комунальної та державної форми власності, право оренди на такі землі може відчужуватися лише у випадку, якщо земельна ділянка, що була надана в оренду, підлягала будівництву на ній житлового будинку. Таке відчуження відбувається за згодою власника об'єкта оренди. Тобто можна зробити висновок, що право емфітевзису є більш простим видом речового права у зв'язку з більш простою процедурою його відчуження.

4. Стадії укладення договорів. Договір емфітевзису не містить жодних нормативно передбачених стадій його укладення. Договір оренди земельної ділянки містить врегульовані Законом України «Про оренду землі» стадії укладення договорів оренди, що стосуються земель державної та комунальної форми власності [9].

Договір емфітевзису заслуговує повне право стати незалежною альтернативою договору оренди земельної ділянки, зважаючи на те, що:

- на підставі договору емфітевзису виникає речове право, котрим емфітевт має право вільно розпоряджатися – заповідати чи продавати, тоді як за договором оренди земельної ділянки передати речове право іншій особі можна виключно за договором суборенди, виключно, якщо це передбачено первісним договором оренди та за наявною згодою власника земельної ділянки;
- можливість передачі ділянки у користування на праві емфітевзису можна розглядати як певний елемент економічної свободи власника земельної ділянки. Яким би не був термін емфітевтичного землекористування, власник ділянки та його спадкоємці не позбавляються права власності на ділянку;
- оплата за договором емфітевзису може бути здійснена або одразу, або ж періодично, тоді як за договором оренди землі така оплата, за загальним правилом, проводиться раз на рік. У договорі емфітевзису сторони вільні у встановленні плати за користування земельною ділянкою;
- що стосується ризиків договору емфітевзису, то порівняно з договором оренди земельної ділянки об'єктом договору емфітевзису виступає виключно земельна ділянка сільськогосподарського призначення [4].

Проаналізувавши правовий зміст та порівняння договору емфітевзису та договору оренди земельної ділянки, можна зробити висновок, що договір емфітевзису є більш простим видом цивільно-правового договору, він має суттєво більше переваг порівняно з орендою, також він має просту процедуру укладання та порядок відчуження. Проте у разі вибору договору щодо використання земельної ділянки кожній особі потрібно спиратись на власні уподобання. В теперішньому світі, коли відсутній закон про обіг земель, емфітевзис є найкращим варіантом для власника земельної ділянки.

Отже, одним із найзручніших договорів щодо передачі в користування земель сільськогосподарського призначення виступає договір емфітевзису.

Договір емфітевзису, або договір щодо користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, – це вид договору, за яким власник земельної ділянки передає право володіння та користування останньою емфітевту, або землекористувачу, для сільськогосподарських потреб. Такий вид договору досить часто ототожнюють з договором оренди землі. Вважаємо таку позицію помилковою, тому що ці договори, попри свою схожість, містять важливі відмінності, серед яких: можливість передачі ділянки у користування на праві емфітевзису можна розглядати як певний елемент економічної свободи власника земельної ділянки, оплата за договором емфітевзису може бути здійснена або одразу, або ж періодично, тоді як за договором оренди землі така оплата, за загальним правилом, проводиться раз на рік. Проте порівняно з договором оренди земельної ділянки договір емфітевзису є обмеженим у спеціальному правовому регулюванні, він не має спеціального Закону, на відміну від оренди, що регулюється Законом України «Про оренду землі». І саме через такий момент можна стверджувати про неналежне правове регулювання укладення та реалізації договору емфітевзису в Україні.

Література:

1. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.
2. Земельний кодекс України: офіц. видання : текст, прийнятий ВР України 25 жовтня 2001 року, Київ, 27 с.
3. Махоніна І. Визначення поняття та важливість інституту емфітевзису в економічному розвитку. *Науковий вісник Ужгородського університету. Серія: Економіка*. 2017. № 1 (49). Том 1. С. 52–58.
4. Колосівська Т. Особливості договору емфітевзису. *Тенденції реформування правової системи України і країн світу: правові, психологічні та соціокультурні аспекти* : збірник тез доповідей Міжнародної наукової конференції, 5–6 листопада 2019 р. Тернопіль, 2019. С. 116–118.
5. Харитоновна Т. Емфітевзис: земельний, цивільстичний та екологічний аспекти. *Екологічне право*. 2019, № 3. С. 41–45.
6. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності : Закон України від 10.07.2022. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 2010. № 1. Ст. 2.
7. Висіцька І. Емфітевзис: правова природа, умови, форма, доцільність застосування. *Землевпорядний вісник*. 2019, № 11/2019. С. 41–48. URL: <https://vysitska.com/2020/01/24/>.
8. Гнідан Р. Договір оренди земельної ділянки : дис. ... кандидата юр. наук : 12.00.03. Івано-Франківськ, 2017. 201 с.
9. Галкевич С. Договір емфітевзису як альтернатива договору оренди землі. URL: <https://law.chnu.edu.ua/dohovir-empitevzysu-yak-alternatyva-dohovoru-orendy-zemli>.

References:

1. Verkhovna Rada of Ukraine (2003). Tsyvilnyi kodeks Ukrainy : Zakon Ukrainy vid 16 sichnyia 2003 r. № 435-IV [Civil Code of Ukraine: Law of Ukraine of January 16, 2003 № 435-IV]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> [in Ukrainian].
2. Verkhovna Rada of Ukraine (2001). Zemel'nyy kodeks Ukrayiny [Land Code of Ukraine]: official edition: text adopted by the Verkhovna Rada of Ukraine on October 25, Kyiv. P. 27 [in Ukrainian].
3. Makhonina I. (2017). Vyznachennya ponyattya ta vazhlyvist' instytutu emfitevzysu v ekonomichnomu rozvytku [Definition of the concept and importance of the institution of emphyteusis in economic development]. *Scientific bulletin of Uzhhorod University. Series: Economics*. 2017. No. 1 (49). P. 52–58 [in Ukrainian].
4. Kolosivs'ka T. (2019). Osoblyvosti dohovoru emfitevzysu. [Features of the emphyteusis contract]. *Trends in reforming the legal system of Ukraine and the countries of the world: legal, psychological and sociocultural aspects* : coll. theses add. International science conf., November 5–6, Ternopil, 2019. P. 116–118 [in Ukrainian].
5. Kharytonova T. (2019). Emfitevzys: zemel'nyy, tsyvilistychnyy ta ekolohichnyy aspekty [Emphyteusis: land, civil and environmental aspects]. *Environmental law*. No. 3. P. 41–45 [in Ukrainian].
6. Pro vidchuzhennya zemel'nykh dilyanok, inshykh ob'yektiv nerukhomoho mayna, shcho na nykh rozmishcheni, yaki перебувають у приватній власності, для суспил'nykh потреб чы з мотивів суспил'noyi neobkhdnosti [On the alienation of land plots, other real estate objects on which they are located, which are in private ownership, for public needs or reasons of social necessity]: Law of Ukraine dated 10.07.2022. *Voice of Ukraine (VVR)*. 2010. No. 1. P. 2 [in Ukrainian].
7. Vysits'ka I. (2019). Emfitevzys: pravova pryroda, umovy, forma, dotsil'nist' zastosuvannya. [Emphyteusis: legal nature, conditions, form, expediency of application]. *Land Management Bulletin*. 2019, No. 11/2019. P. 41–48. URL: <https://vysitska.com/2020/01/24/> [in Ukrainian].
8. Hnidan R. (2017). Dohovir orendy zemel'noyi dilyanky [Land lease agreement]: dis. ... candidate of Law Sciences : 12.00.03. Ivano-Frankivsk, 201 p.
9. Halkevych S. (2023). Dohovir emfitevzysu yak al'ternatyva dohovoru orendy zemli [Emphyteus contract as an alternative to the land lease contract]. URL: <https://law.chnu.edu.ua/dohovir-emfitevzysu-yak-alternatyva-dohovoru-orendy-zemli/> [in Ukrainian].