

УДК 346.1

ШУМІЛО О.М.

ОСОБЛИВОСТІ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ ДЛЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПОТРЕБ (ЕМФІТЕВЗИС)

У статті представлений розгорнутий нормативно-правовий аналіз стану законодавства України, яке регулюють право емфітевзису, а також висвітлені основні особливості укладання договору емфітевзису.

Ключові слова: емфітевзис, договір емфітевзису, оренда земельної ділянки, право власності на земельну ділянку, майнові права.

В статье представлен развёрнутый нормативно-правовой анализ состояния законодательства Украины, которое регулирует право эмфитевзиса, а также освещены основные особенности заключения договора эмфитевзиса.

Ключевые слова: эмфитевзис, договор эмфитевзиса, аренда земельного участка, право собственности на земельный участок, имущественные права.

The article presents a comprehensive legal and regulatory analysis of the Ukrainian legislation governing the right of emphyteusis, as well as describes the main features of the conclusion of the agreement of the emphyteusis

Key words: emfitevizis, agreement of emphyteusis, land lease, ownership of a land plot, property rights.

Вступ. Емфітевзис як особливий вид права на сільськогосподарську земельну ділянку з'явився понад 2 тисячі років тому в Давньому Римі за часів рабовласництва. Звідти емфітевзис «перейшов» у Середньовіччя й обслуговував потреби феодального землеволодіння. Однак із розвитком капіталістичних відносин у сфері землекористування, особливо в ХХ ст., від емфітевзису почали відмовлятися. А в сучасному суспільстві основними видами прав на землю, які повністю задовольняють потреби всіх, хто працює на землі чи володіє нею, стали право власності та право оренди. Для обмеженого доступу до чужих ділянок (для проходу, проїзду тощо) іноді використовують земельні сервітути. Останніми роками через неодноразове продовження дії земельного мораторію деякі сільськогосподарські підприємства почали звертатися до селян-власників землі

© ШУМІЛО О.М. – кандидат юридичних наук, доцент, доцент кафедри правового забезпечення господарської діяльності факультету № 6 (Харківський національний університет внутрішніх справ)

із заманливою пропозицією про укладення замість договору оренди землі іншого договору – про встановлення емфітевзису. Як стимул селянам пропонують відразу заплатити за цим договором значно більшу суму грошей, ніж річний розмір орендної плати, що сплачується за договором оренди землі. То чи варто погоджуватися на заміну договору оренди землі договором про встановлення емфітевзису?

Незважаючи на чисельні зміни вітчизняного законодавства в галузі земельних правовідносин України, питання укладання договору емфітевзису залишається не вирішеним у повному об'ємі.

Постановка завдання. Метою статті є аналіз сучасного стану законодавства України в галузі укладання договору емфітевзису.

Результати дослідження. Для розуміння юридичної природи емфітевзису варто проаналізувати становлення цього інституту в історично-правовому аспекті [1]. Цей термін бере початок від лат. *emphyteusis* і від грец. *ἐμφύτεσις* – вростання – обов'язок обробляти і покращувати земельну ділянку і тому в першому значенні це право виступало як довгострокова спадкова оренда. Надалі в юстиніанівському праві його розуміли як постійну спадкову оренду польових земельних ділянок *agri vectigales* (дохідні поля) [2]. Муніципії і *collegia* (приватні об'єднання) практикували здачу власних земель приватним громадянам, стягуючи з них із певною періодичністю плату, яка називалася *vectigal* (рента, плата) [3]. Земля здавалася з тим застереженням, що в умовах постійної оренди або оренди на невизначений час, поки *vectigal* буде вноситися своєчасно, ця земельна ділянка не може бути відібрана ані в орендаря, ані у його спадкоємців [4]. Теоретичну суперечку, чи є емфітевзис договором купівлі-продажу або договором найму, вирішив імператор Зенон Ісаврянин (V ст. н. е.): емфітевзис – реальний договір *sui generis*. У своїй постанові він встановив, що тут не йдеться ні про продаж, ні про оренду, але про інший тип відносин, пов'язаних з особливим правом, так званий третій тип контракту (*tertium genus contractus*): у ту епоху купівля-продаж трактувалася як угода з речово-правовим ефектом, оренда – із зобов'язальним, звідси специфіка договору про встановлення емфітевзису. З істотного обмеження прав власника при емфітевзисі в середньовічних школах римського права виникла наука про розділену власність [5].

Таким чином, емфітевзис у римському праві полягає в речовому відчужуваному і переданому праві на чужу нерухомість, яке наділяє «емфітевта» найширшими повноваженнями щодо речі, включно з обов'язком вносити «цеденту, концесіонеру», тобто щорічну плату. Про те, що у концесіонера зберігається право на нерухомість, яке, на відміну від «*dominium utile*», емфітевти називають в юриспруденції «*dominium eminens*», окрім щорічної оплати, свідчить ще й той факт, що «явний» власник може витребувати нерухомість щоразу, як не була внесена плата за два (у деяких джерелах три) роки (перехід), а за рівних умов він користується перевагою перед будь-яким іншим набувачем нерухомості (перевага). Для цього на емфітевта покладається обов'язок попередньо за два місяці сповіщати «явного» власника про всі пропозиції, що надходять, щоб дати йому змогу скористатися таким правом. У разі відчуження нерухомості іншим особам він зобов'язаний сплатити власнику 2% від покупної ціни як компенсацію за схвалення (хоча б навіть мовчазне) відчуження (лаудемій). Емфітевзис утворюється за угодою сторін (договір про емфітевзис) і за заповідальним розпорядженням. Припиняється він, окрім передачі, також унаслідок знищення нерухомості, злиття (викупу або звільнення), відмови, закінчення визначеного строку [6].

Договір емфітевзису широко використовується в країнах із розвинутою економікою. Розглядається такий договір як контракт, за яким нерухоме майно передається держателю, назавжди або на довгий строк, за встановлену ренту або оброк, за умов, що орендар має покращити об'єкт права власності шляхом будівництва, культивування ділянки тощо, з правом орендаря відчужувати нерухоме майно на власний розсуд або передавати у спадок нащадкам, без права анулювання, переукладання або позову про конфіскацію з боку особи, що надала таке право, за винятком несплати рентних платежів [7].

Українське чинне законодавство до прийняття нового ЦК України та внесення змін до ЗК України не застосовувало такий правовий інститут і поки що у зв'язку з недосконалістю правового регулювання зазначене право використовується у господарській діяльності дуже обмежено. У Пояснювальній записці до проекту закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)» [8] наведено динаміку розвитку таких прав в Україні, вона є позитивною. Щодо кількості зареєстрованих прав емфітевзису, включаючи перепродаж за 2011 – I кв. 2016 рр., то лідируючими областями є Полтавська – 4 598, Запорізька – 2 596, Херсонська – 2 486, а найменші показники мають Рівненська (3) та Волинська області (2).

У сучасному суспільстві, враженому правовим нігілізмом, у деяких громадян є впевненість щодо «шкідливості» договору емфітевзису та його несприйняття. Так, під час громадських слухань із питань розгляду пропозицій Уряду щодо запровадження в Україні обігу земель с.-г. призначення у м. Тальному, що на Черкащині, було одноставно підтримано пропозицію щодо заборони емфітевзису на земельні ділянки [9].

Законодавець вбачає такі переваги правового інституту емфітевзису порівняно з орендою землі: незарегульованість процедур виникнення, переходу, виконання та припинення права емфітевзису і можливість сторін договору визначати ці процедури у договірному порядку; змога вільного обороту права емфітевзису та його змога виступати предметом відчуження, застави; змога використовувати права емфітевзису як правовий інструмент у консолідації земельних ділянок, розташованих у масивах земель с.-г. призначення [10].

Згідно з чинним земельним законодавством фермерські чи особисті селянські господарства не можуть мати земельні ділянки на праві постійного користування, а мали переоформити у встановленому порядку право власності або право оренди на них відповідно до п. 6 Перехідних положень ЗК України. Тому нині державний акт на право постійного користування земельною ділянкою сільського господарства надає особі лише право користування земельною ділянкою, але вона не позбавлена змоги звернутися до власника цієї земельної ділянки з метою оформлення своїх прав на користування вказаною земельною ділянкою в порядку емфітевзису, передбаченому ст. 407 ЦК України [11].

Право користування чужою земельною ділянкою для с.-г. потреб передбачено гл. 33 ЦК України та доповненою гл. 16¹ ЗК України, яка включає одну ст. 102-1 [12]. Пріоритетними щодо регламентації такого договору є норми цивільного законодавства відповідно до ч. 5 ст. 102-1 ЗК України, але з урахуванням та додержанням вимог земельного законодавства щодо особливостей земельної ділянки як предмета договору. Емфітевзис встановлюється договором між власником земельної ділянки с.-г. призначення і землекористувачем (емфітевтом), який буде використовувати її виключно для с.-г. потреб. Таке право може відчужуватися і передаватися у порядку спадкування [13], крім випадків, коли земельна ділянка знаходиться на праві державної або комунальної власності.

У разі застосування права емфітевзису варто розмежувати юридичну природу цього права від суміжних інститутів використання таких земель, як право власності, право постійного користування, право оренди, право ренти, а також від інших речових прав на земельні ділянки – володіння, користування – право земельного сервітуту, право суперфіцій [14].

Особливістю права емфітевзису є об'єкт – земельна ділянка с.-г. призначення. Згідно зі ст. 22 ЗК України землями с.-г. призначення визнаються землі, надані для виробництва с.-г. продукції, здійснення с.-г. науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків с.-г. продукції, або призначені для цих цілей.

Строк емфітевничного права визначається сторонами і законодавством не обмежується, на відміну від договору оренди земель с.-г. призначення (див. ч.ч. 1, 4 ст. 19 Закону України «Про оренду землі»), але для земельних ділянок державної або комунальної власності він не може перевищувати 50 років [15], хоча є наукова позиція про неможливість реалізації емфітевзису щодо земель державної і комунальної власності, оскільки у ЗК України передбачені інші правові форми використання таких земель відповідними суб'єктами [16]. Якщо зазначений договір укладено на невизначений строк, кожна зі сторін може відмовитися від договору, але попередньо попередивши про це іншу сторону не менш як за один рік. Тож, можна зробити висновок, що мінімальним терміном договору є один рік.

Законодавством не визначаються мінімальний розмір плати, її форма, умови, порядок та строки її виплати, бо ці фактори встановлюються договором за згодою сторін. Серед таких форм плати за договором емфітевзису, за аналогією з орендою, можуть бути грошова, натуральна, відробіткова або змішана. На практиці у договорах емфітевзису передбачають, що емфітевт у строк до певної дати поточного року самостійно розраховує і сплачує земельний податок. Щодо самого договору, то він підлягає державній реєстрації в порядку, передбаченому Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на майно та їх обмежень».

Власник земельної ділянки не може вмішуватися чи перешкоджати емфітевту здійснювати реалізацію його прав щодо земельної ділянки. Емфітевт, своєю чергою, зобов'язаний ефективно використовувати земельну ділянку відповідно до її функціонального і цільового призначення та згідно з вимогами ЗК України, законів України: «Про фермерське господарство», «Про сільськогосподарську кооперацію» [17], «Про особисте селянське господарство», «Про охорону земель»

[18], а також підвищувати її родючість, застосовувати природоохоронні технології виробництва, утримуватися від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації.

Землекористувач має право на відчуження права емфітевзису, якщо інше не встановлено законом. У разі продажу права користування земельною ділянкою власник цієї земельної ділянки має переважне перед іншими особами право на його придбання, за ціною, що оголошена для продажу, та на інших рівних умовах. Емфітевт зобов'язаний письмово повідомити власника земельної ділянки про продаж права користування нею. Якщо протягом одного місяця власник не надішле письмової згоди на купівлю, право користування земельною ділянкою може бути продане іншій особі.

У разі продажу емфітевтом права користування земельною ділянкою для с.-г. потреб іншій особі власник земельної ділянки має право на одержання відсотків від ціни продажу (вартості права), встановлених договором (на практиці від 2 до 5%).

Право емфітевзису припиняється у разі: поєднання в одній особі власника земельної ділянки та емфітевта; спливу строку, на який було надано право користування; викупу земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю; за рішенням суду (наприклад конфіскація або визнання недійсним договору емфітевзису) в інших випадках, встановлених законом.

Щодо переліку необхідних документів, що подаються для проведення державної реєстрації емфітевзису, підтвердження виникнення емфітевзису, перехід емфітевзису на нерухоме майно, припинення емфітевзису, з їх переліком можна ознайомитись, звернувшись до Методичних рекомендацій стосовно документів, необхідних для проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [19].

Актуальні проблеми, що існують при застосуванні правового інституту емфітевзису: невизначений правовий механізм звернення стягнення на право емфітевзису; заборона на відчуження права емфітевзису, встановленого на землях державної та комунальної власності, у разі, якщо таке право набуто на земельних торгах; відсутність граничного терміну права емфітевзису, встановленого на землях приватної форми власності; заборона емфітевту на право передачі земельної ділянки в оренду, а також інші питання щодо становлення права емфітевзису в Україні.

Список використаних джерел:

1. Бартошек М. Римское право (Понятия, термины, определения); пер. с чеш. М.: Юрид. лит., 1989. С. 119–120.
2. Існувало вектігальне право (*ius in agro vectigali*) – у Стародавньому Римі право спадкової довгострокової оренди земель, що належать державі або публічним корпораціям, за певну річну плату (*vectigal*). Поступово зливалось з емфітевзисом і було формально об'єднано з ним за часів імператора Юстиніана.
3. Особлива щорічна рента, орендна плата за користування державною землею: *ager vectigalis, fundus, vectigale praedium* позначає поземельні ділянки, які держава, громади, корпорації, міста віддавали приватним особам в спадкову оренду за певну річну плату. *Agri vectigales* зникають з часів Костянтина, і потім вираз *emphyteusis* став додаватися до всякої спадкової оренди (1. 15 § 1 D. 2, 8). Дыдынский Ф.М. Латинско-русский словарь к источникам римского права. Изд. 2-е, дополн. Варшава: Типография К. Ковалевского, 1896.
4. Санфилиппо Чезаре. Курс римского частного права: учебник / под ред. Д.В. Дождева. М.: Издательство БЕК, 2002. С. 205.
5. Бартошек М. Римское право (Понятия, термины, определения); пер. с чеш. М.: Юрид. лит., 1989. С. 119–120.
6. Санфилиппо Чезаре. Курс римского частного права: учебник / под ред. Д.В. Дождева. М.: Издательство БЕК, 2002. С. 205.
7. *Emphyteusis* / Black's Law Dictionary, 2nd Edition. URL: <http://thelawdictionary.org/emphyteusis/> (date of treatment: 15.04.2017).
8. Пояснювальна записка до проекту закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)» від 15.07.2016 р. за № 4010а. Ліга: Закон. 1 файл. GH33E68A.LHT.
9. Ковальов Анатолій. Резолюція громадських слухань з питань розгляду пропозицій Уряду щодо запровадження в Україні обігу земель сільськогосподарського призначення. Офіційний сайт Асамблеї громадських організацій місцевого та середнього бізнесу України (м. Тальне, 02.06.2017 р.)/ URL: http://www.seredniy-klas.org/news/anatolij_kovalov_gromadski_slukhannja_shho_do_obigu_zemel/2017-06-02-280 (дата звернення: 03.06.2017).

10. Пояснювальна записка до проекту закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)» від 15.07.2016 р. за № 4010а. Ліга: Закон. 1 файл. GH33E68A.LHT.

11. Про визнання права на спадщину: Постанова Верховного Суду. Судова палата у цивільних справах Верховного Суду від 23.11.2016 р. за № 6-3113цс15. Цивільне судочинство. Судова практика у цивільних справах. 2017. № 1.

12. Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Цивільного кодексу України: Закон України від 27.04.2007 р. за № 997-V. Офіційний вісник України. 2007. № 43 (22.06). Ст. 1703.

13. П. 40 Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав: Постанова Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 07.02.2014 р. за № 5. Закон і Бізнес. 2014. № 9.

14. Носік В.В. Науково-практичний коментар до ст. 407 ЦК України. Ліга:Закон. 1 файл. КК001574.LHT.

15. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву: Закон України від 16.09.2008 р. за № 509-VI. Відомості Верховної Ради України. 2008. № 48 (28.11). Ст. 358.

16. Носік В.В. Науково-практичний коментар до ст. 407 ЦК України. Ліга:Закон. 1 файл. КК001574.LHT.

17. Про сільськогосподарську кооперацію: Закон України від 17.07.1997 р. за № 469/97-ВР. Відомості Верховної Ради України. 1997. № 39. Ст. 261.

18. Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003 р. за № 962-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 39 (26.09). Ст. 349.

19. Методичні рекомендації стосовно документів, необхідних для проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Рішення колегії Державної реєстраційної служби України від 11.12.2012 р., протокол № 3. Бюлетень законодавства і юридичної практики України. 2013. № 2.