

УДК 332.72 (477)

**Гарнага О.М., к.е.н., доцент** (Національний університет водного господарства та природокористування, м. Рівне)

## **СУТЬ ДОГОВОРІВ ЕМФІТЕВЗИСУ НА РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКО-ГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

**Висвітлено теоретичні аспекти впровадження договорів емфітевзису на ринку земель сільськогосподарського призначення. Досліджено питання стосовно відмінностей права емфітевзису від оренди землі. Розкрито основні характерні риси договорів емфітевзису.**

**Освещены теоретические аспекты внедрения договоров эмфитевзиса на рынке земель сельскохозяйственного назначения. Исследован вопрос относительно различий права эмфитевзиса от аренды земли. Раскрыты основные характерные черты договоров эмфитевзиса.**

**It was described the theoretical aspects of introduction the fee-farm agreements at the agricultural land market. The question in relation to the differences of fee-farm right and the lease of lands was investigated. The basic descriptions of fee-farm agreements are exposed.**

**Україна, маючи найбільші запаси чорнозему в світі** та будучи на початку минулого століття основною житницею Європи, наразі мусить завозити з інших країн сільськогосподарську продукцію, оскільки власне сільське господарство не має ані достатньої державної підтримки, ані, за певним винятком, справжнього господаря.

**Теоретичні аспекти управління земельними відносинами** знайшли своє відображення в наукових працях багатьох українських вчених, таких як Білик Ю.Д., Гайдуцький П.І., Гуцуляк Г.Д., Даниленко А.С., Добряк Д.С., Осташко Т.О., Хвесик М.А. та інших.

**Аналіз виявив**, що земельні ділянки власники передають в оренду переважно на три роки, а іноді лише на сільськогосподарський рік. Втім, не рідко й самі орендарі не намагаються укласти довгострокові угоди – їх відлякує нестабільне земельне законодавство. А якщо хтось і наважується запропонувати довгостроковий договір оренди земельної ділянки, то часто землевласники це сприймають як намагання відібрати у них землю, а тому відмовляють ініціаторам.

Ситуація, що складається, не є надійною: орендар не може серйозно планувати свою діяльність на майбутнє, тому й незацікавлений дотримуватися сівозмін, вкладати кошти в поліпшення малопродуктивних та виснажених земель.

Чимало причетних до непростого становища сподіваються вирішити його

проблеми відміною мораторію, тобто відміною поки що існуючої заборони на відчуження земель товарного сільськогосподарського виробництва та деяких земель особистого селянського господарства і запровадження регульованого ринку земель.

**За твердженням деяких можновладців** та спеціалістів у земельній сфері саме відміна мораторію та надання власникам можливості її відчуження позитивно вплине на розвиток сільського господарства в Україні.

Однак, формування ринку земель сільськогосподарського призначення є одним з найбільш дискусійних і заполітизованих питань аграрної політики в Україні [4, С. 87]. Починаючи з 90-х років минулого століття, точаться дискусії щодо ринку сільськогосподарських земель. Але суспільство і більшість політичних сил визнають неминучість формування ринку земель сільськогосподарського призначення за умови належного нормативно-правового забезпечення засад його функціонування.

Крім розробки та прийняття нових нормативно-правових актів з питань ринку земель, мабуть, доцільно ще раз переглянути чинне законодавство, оскільки ринок земель не треба асоціювати лише з продажем або іншим чином відчуженням земельних ділянок [3, С. 134]. Предметом ринку землі є також і права користування земельними ділянками. Адже навіть за умови продовження дії мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення, така земельна ділянка може бути передана у користування або за договором оренди, або за договором емфітевзису.

Емфітевзис – це право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Це строкове або безстрокове, відчужуване та успадковуване речове право на чуже майно, що полягає в платному чи безоплатному володінні та користуванні чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб з метою отримання плодів і доходів від неї (ст. 407 Цивільного кодексу України) [5].

Поняття емфітевзису виникло ще в древньому Римі на початку 3 ст. н. е. Остаточне усталення цього інституту в римському праві було зумовлено прагненням перетворити необроблювані великі наділи землі в продуктивні сільськогосподарські угіддя. Він вважався вічною орендою, яка надавала право на річ, що захищалося спеціальним позовом. Це право не було обмежене ніякими строками, тому його називали вічним правом. Проте в першоджерелах зустрічаються висловлювання, що емфітевзис не міг бути встановлений на строк понад дві тисячі років.

Повстає питання стосовно відмінностей права емфітевзису від оренди землі. По-перше, відповідно до ст. 395 Цивільного кодексу України право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб є майновим правом, яке може відчужуватися та успадковуватися. Однак, слід зауважити, що право емфітевзису, яке виникло на землях державної та комунальної власності, не може продаватися емфітевтом, а може лише успадковуватися.

Емфітевт (землекористувач) користується земельною ділянкою з обов'язком

ефективно її використовувати відповідно до цільового призначення, підвищувати родючість із застосуванням природоохоронних технологій виробництва, а також відмовлятися від дій, які можуть призвести до погіршення її стану та екологічної ситуації (частина третя ст. 410 Цивільного кодексу України) [5].

Тобто, використовуючи земельну ділянку за договором емфітевзису, емфітевт веде господарство на власний розсуд, вищує сільськогосподарську продукцію з дотриманням вимог і законодавства, і пунктів договору про застосування лише тих способів виробництва, які не погіршують стан земельної ділянки та екологічний стан довкілля. При цьому вся сільськогосподарська продукція, вирощена емфітевтом, є його власністю, якою він розпоряджається на власний розсуд.

Право землевласника, який уклав договір емфітевзису, обмежено тільки тим, що він на період дії такого договору не може користуватися своєю земельною ділянкою. Однак продати ділянку або ж іншим шляхом її відчужити (подарувати, обміняти тощо) землевласник може без перешкод, крім земельних ділянок, що попадають під дію мораторію.

З іншої сторони емфітевт може відчужити право користування. Тобто він має право у будь-який незаборонений законом спосіб відчужити своє право користування або передати це право у заставу, якщо інше не встановлено законом, за умови дотримання переважного права землевласника на викуп такого права, встановленого частиною другою ст. 411 Цивільного кодексу. Крім того, відповідно до частини п'ятої цієї ж статті у разі продажу землекористувачем права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб іншій особі власник земельної ділянки має право на одержання відсотків від ціни продажу (вартості права), визначених договором. Тобто, укладаючи договір користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), у ньому можна передбачити сплату певних відсотків від продажу емфітевтом свого права користування.

Основними характерними рисами договору емфітевзису є:

- предметом договору є конкретна земельна ділянка, на яку встановлюється обмежене речове право відповідно до абсолютного права власності;
- сторонами договору є власник земельної ділянки сільськогосподарського призначення та особа, яка має намір використовувати земельну ділянку за встановленим цільовим призначенням. Якщо земельна ділянка, яка є предметом договору емфітевзису, надана власнику для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, то користувачем її може бути лише суб'єкт підприємницької діяльності у сфері сільського господарства;
- плата за користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення встановлюється сторонами за домовленістю. Жодними нормами на сьогодні не встановлено ні мінімальної, ні максимальної плати. Разом з тим, частиною другою ст. 409 Цивільного кодексу України встановлено, що розмір плати, її форма, умови, порядок та строки її виплати встановлюються договором;

- строк дії встановлюється договором на певний термін або безстроково. При цьому слід пам'ятати щодо державних і комунальних земель, які передаватимуться в користування за договором емфітевзису: термін дії договору не може перевищувати 50 років.

Якщо договір укладено на невизначений термін, то за необхідності, згідно зі ст. 408 Цивільного кодексу, кожна зі сторін може відмовитися від договору, попередивши про це другу сторону завчасно – не менш як за один рік.

Крім того, право емфітевзису припиняється у разі:

- поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;
- спливу строку, на який було надано право користування (закінчення строку дії договору емфітевзису);
- викупу земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю;
- прийняття судом відповідного рішення, в інших випадках, встановлених законом (ст. 412 Цивільного кодексу).

Щодо додаткових умов користування земельною ділянкою емфітевтом, які можуть бути передбачені у договорі, то необхідно виділити такі:

1. Власник може відразу отримати кошти за весь період користування його земельною ділянкою або за певний термін. Якщо власнику земельної ділянки за різних обставин необхідні додаткові кошти, у договорі емфітевзису можливо передбачити оплату за весь період дії договору або за деякий обмежений період. Якщо передбачено сплату за користування земельною ділянкою одноразово за весь період користування, то при цьому власник не позбавляється можливості продажу земельної ділянки (за умови відміни мораторію). Однак, слід пам'ятати, що до набувача (покупця) такої земельної ділянки переходять всі права і обов'язки за раніше укладеним договором емфітевзису. Тобто самостійно користуватися набутою земельною ділянкою він не зможе, однак тепер вже йому емфітевтом будуть сплачуватися кошти за користування земельною ділянкою. Якщо за договором емфітевзису була сплачена сума за весь період користування земельною ділянкою або ж за певний період, який ще не закінчився, то набувач (покупець) не отримуватиме від емфітевта грошей, однак при укладанні договору купівлі – продажу має бути передбачено, що вартість земельної ділянки зменшується на суму, яка відповідає періоду подальшого користування земельною ділянкою емфітевтом, або відчужувач (продавець) компенсує набувачу (покупцю) певну суму.

2. Власник може отримати відсотки від продажу емфітевтом права користування його земельною ділянкою. Якщо користувач земельної ділянки (емфітевт), крім земель державної та комунальної власності, має намір продати своє емфітевтичне право іншій особі, і власник такої земельної ділянки відмовився від свого переважного права на його викуп, то у договорі емфітевзису може бути передбачено додатково сплату відсотків від ціни продажу (вартості права). Вартість емфітевтичного права може бути встановлена оцінювачем, який має відповідну ліцензію на проведення робіт з оцінки земельних ділянок.

3. Користувач сільськогосподарської земельної ділянки може зводити на земельній ділянці будівлі і споруди. Якщо він має намір побудувати на земельній

ділянки, якою користується за договором емфітевзису, будівлі та/або споруди, таке будівництво можливо за деяких умов:

- має бути згода власника земельної ділянки на таке будівництво у договорі або ж надана окремо у письмовому вигляді за підписом власника земельної ділянки, який засвідчується нотаріусом;
- будівлі і споруди, які планується побудувати емфітевтом, мають використовуватися у сільськогосподарському виробництві;
- емфітевт на підставі згоди землевласника замовляє у землевпорядній організації, яка має ліцензію на проведення землевпорядних робіт, проект землеустрою, що забезпечує впорядкування угідь та визначає розміщення виробничих будівель і споруд;
- у договорі емфітевзису має бути передбачено (або у додатковій до нього угоді), що буде з таким будівлями і спорудами після закінчення дії договору емфітевзису або ж при його достроковому розірванні.

4. Емфітевт має право передати у заставу своє право користування. Якщо емфітевту знадобляться додаткові кошти, він може своє право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевтичне право), яке виникло у нього відповідно до укладеного договору емфітевзису, передати у заставу. Однак слід пам'ятати, що передати у заставу своє емфітевтичне право користувач може лише за умови, що користується земельною ділянкою приватної власності та за згодою її власника. На жаль, відповідно до частини третьої ст. 407 Цивільного кодексу України право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності для сільськогосподарських потреб не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам, внесено до статутного фонду, передано у заставу.

**Отже, тільки власникам сільськогосподарських земельних ділянок** вирішувати чи продавати свою земельну ділянку після відміни мораторію на відчуження земель сільськогосподарського виробництва, чи, можливо, зберегти землю як свою власність, а лише передати право користування нею іншій особі та отримати за це кошти.

1. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4.
2. Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України: науково-навчальний посібник / за ред. Н. І. Титової. – Львів: ПАІС, 2005. – 351 с.
3. Нормативно-правові акти з питань земельних відносин / за ред. А. С. Даниленка, Ю. Д. Білика, Я. В. Дубця та ін. – К. : Урожай, 2003. – 412 с.
4. Формування ринку землі в Україні / за ред. А. С. Даниленка, Ю. Д. Білика; Держ. ком. по земел. ресурсах. Нац. аграр. ун-т. – К. : Урожай, 2006. – 277 с.
5. Цивільний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40-44.

Рецензент: к.е.н., доцент Іванченко А.М. (НУВГП)