

Шифр: ЕМФІТЕВЗИС

Назва роботи: «Інститут емфітевзису за римським правом, цивільним правом
України та Квебеку: порівняльно-правовий аспект»

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1	
1.1. Історія становлення емфітевзису у римському праві. Правова природа емфітевтичного контракту.....	5
1.2. Поняття емфітевзису як речового права за цивільним правом України. Відмежування емфітевзису від інших прав на чуже майно.....	9
РОЗДІЛ 2	
2.1. Договір як підстава встановлення емфітевзису та його відмежування від договору оренди.....	16
2.2. Порівняльний аналіз договору емфітевзису за цивільним правом Квебеку та України.....	23
ВИСНОВКИ.....	29
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	31
ДОДАТКИ	

ВСТУП

Актуальність даної теми зумовлена зростанням інтересу до юридичного оформлення землекористування у формі емфітевзису в аграрному секторі економіки. Емфітевзис, як альтернатива оренді земельної ділянки, виявився більш привабливим для землекористувачів. Мораторій на продаж землі сільськогосподарського призначення дещо обмежив цивільний оборот сільськогосподарських земельних ділянок, але разом з тим привернув увагу до емфітевзису. Цьому праву користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб все більше віддають перевагу, аніж оренді: емфітевзис є дієвим механізмом оформлення довгострокового користування сільськогосподарськими землями. Укладення договору емфітевзису цілком задовольняє інтерес аграріїв до користування земельною ділянкою з метою здійснення сільського господарства. Довгострокове користування земельною ділянкою, яке поєднане з правом розпоряджання, що наближує його до права власності, надає набагато більше можливостей землекористувачеві, ніж оренда.

Водночас, хоча емфітевзис і є в Україні привабливим інструментом оформлення користування землями сільськогосподарського призначення, але не має такого розвиненого правового регулювання, як оренда землі. Це, на наш погляд, і зумовлює актуальність дослідження емфітевзису через з'ясування правової природи цього речового права, порівняння договорів емфітевзису та оренди землі та вивчення зарубіжного досвіду правового регулювання емфітевзису, зокрема, у праві Квебеку, де цей правовий інститут має тривалу та багату історію розвитку. Вважаємо, що порівняльно-правовий метод дослідження дозволить виробити нові підходи щодо шляхів удосконалення правового регулювання емфітевзису в Україні.

Теоретичним і практичним аспектам особливостей правового регулювання права емфітевзису приділяли увагу багато вчених у галузі як римського права, так і цивільного права, серед них: Бондарчук Н. В., Ємелькіна І. О., Копилов О. В., Майка Н. В., Остроумов Н. В., Підопригора О. А., Сліпченко О. І., Харитонов Є.О., Фролова Н. В.

Метою даного дослідження є визначення правової природи емфітевзису в системі прав на землю, порівняльний аналіз договорів оренди землі та емфітевзису, а також співставлення права емфітевзису за цивільним законодавством України та Квебеку.

Для досягнення зазначеної мети в дослідженні були поставлені наступні **завдання**:

- проаналізувати становлення та розвиток права емфітевзису за римським правом;
- розкрити поняття емфітевзису за цивільним законодавством України;
- порівняти право емфітевзису з іншими видами речових прав на чуже майно;
- охарактеризувати договір як підставу встановлення емфітевзису;
- провести порівняльний аналіз договору оренди землі та договору емфітевзису;
- розкрити зміст емфітевзису за цивільним правом Квебеку та співставити його з українським законодавством.

Об'єктом дослідження є цивільні правовідносини, які пов'язані з укладенням та виконанням договору про встановлення емфітевзису.

Предметом дослідження є теоретичні та практичні питання правової природи договору емфітевзису, а також відмежування цього договору від договору оренди земельної ділянки.

Під час написання роботи використовувалися як загальнонаукові, так й спеціальні юридичні методи дослідження. Так, використання методу логічного аналізу дозволило сформулювати модель відносин між власником земельної ділянки та особою, яка бажає користуватися цією ділянкою, що дало можливість виявити шляхи подальшого вдосконалення правового регулювання цих відносин. Порівняльний аналіз, у свою чергу, допоміг виявити відмінності договору оренди землі та договору емфітевзису, а також зіставити інститут емфітевзису за правом України та Квебеку для подальшого виявлення шляхів удосконалення цього права у національній правовій системі України.

РОЗДІЛ 1

1.1. Історія становлення емфітевзису у римському праві. Правова природа емфітевтичного контракту

Поряд з інститутом права власності вдосконалювалися і розвивалися права на чужі речі, формування яких розпочалося ще у *jus civile*, проте свого довершеного вигляду цей інститут набув у період принципату.

Римське класичне приватне право визначало такі види прав на чужі речі із обмеженим змістом повноважень (*jura in re aliena*): 1) сервітути; 2) емфітевзис і суперфіцій; 3) заставне право.

Історичним фактом появи емфітевзису було те, що вся земля наприкінці імперії розподілялася між невеликою кількістю власників [21, с. 159]. Інститут емфітевзису бере своє коріння ще з часів Республіки, та продовжує розвиватися у Західній Римській імперії, коли з'являється звичай (*jus in agro vectigali*), за яким держава в особі державної казни чи різних публічних корпорацій (колегій жерців і міських муніципій) віддавала належні йому невідчужувані землі в оренду для обробки землі приватним особам за плату (*vectigal*). Тому такі землі відповідно називались *agri vectigales* [17, с. 192; 10, с. 79; 4, с. 76].

Причинами передачі земель у користування у даному випадку були, по-перше, обмежена оборотоздатність державних земель, та, по-друге, необхідність освоєння незаселених територій, відібраних у захватницьких війнах. Плата за користування землею (*vectigal*) вносилася в державну казну у розмірі десятої або п'ятої частини врожаю. Такий платіж на початку його використання не визнавався орендною платою, а мав публічно-правовий характер особливого збору на користь державної скарбниці [4, с. 76; 10, с. 79].

Jus in agro vectigali було за своєю сутністю наймом, а отже – зобов'язальним відношенням, що дозволяло покупцю земельної ділянки, якщо не було спеціальної умови при придбанні цього майна, перешкоджати подальшому здійсненню прав наймача, оскільки договір був укладений не з ним, а з колишнім власником.

Окрім того, орендар, якщо його права порушувалися третіми особами, повинен був звертатися до посередництва власника для охорони своїх прав речовим позовом (так як мав лише право вимоги до господаря), що викликало істотні незручності для захисту, а іноді робило її взагалі неможливою. Водночас власники часто зловживали своїм правом, відмовляючи в оренді вже після сплати вперед належних грошей.

Важливим моментом було також те, що постійна зміна орендарів була не вигідна для землевласників, адже вела до економічних втрат через погіршення якості переданої в користування землі [10, с. 80].

Саме внаслідок цих причин строк здачі землі в оренду став значно тривалішим (на 100 років, а згодом і навечно). Наймач ділянки, у свою чергу, отримав захист за допомогою особливого позову: *actio in rem vectigales*, утвореного на зразок *rei vindicatio* (віндикаційного позову) власника. Позов цей мав силу як проти держави, муніципій і релігійних корпорацій, так і проти третіх осіб [4, с. 77]. Все це стало поштовхом для визнання *jus in agro vectigali* речовим правом у II ст. н. е. римським юристом Юліаном [10, с. 80].

Від вектигального права відрізнялося право «емфітевзису». Поняття емфітевзису має, перш за все, грецьке походження (від грец. *ἐμφύτευσις* – насадження). Проте на формування й розвиток емфітевзису у римському праві сприяла, головним чином, не тільки рецепція грецького права, а й досвід інших східних сусідніх народів (Єгипет, Карфаген).

Застосовувати емфітевзис як речове, відчужуване і спадкове право володіння і користування чужою землею і її плодами за орендну плату з обов'язком обробляти і не погіршувати її у Римі почали з III ст. н. е. Це було право, яке дозволяє здавати землю в довгострокову оренду для обробки з обов'язком платити за це певну грошову суму (*canon, pensio, redditum*) [17, с. 192].

Розглядаючи два подібні інститути – емфітевзис та *jus in agro vectigali* – треба зазначити їхні істотні відмінності:

- 1) вектигальне право не зобов'язувало орендаря обробляти землю;

- 2) за емфітевзисом орендар не мав права на зменшення орендної плати у випадку неврожаю;
- 3) у результаті укладення договору емфітевзису, власник мав переважне право купівлі.

Jus in agro vectigali та емфітевзис існували паралельно до Юстиніана, який поєднав їх в один інститут під назвою *emphyteusis*. Термін *emphyteusis* стосувався всіх земель, що здаються в спадкову оренду, – не тільки на порожні, але і на оброблені землі. Окрім того, тепер за римським правом розрізняли світські та церковні емфітевзиси, з огляду на те, хто був власником землі, адже саме у цей час приватні особи також отримують можливість здавати в оренду землю [29, с. 205].

Емфітевзис мав спочатку зобов'язальний характер, однак згодом став речовим правом. Саме тому точилися постійні дискусії, як і за часи вектигального права, щодо правової природи правочинів: це договір купівлі-продажу чи оренди. Вирішити спір вдалося імператору Зенону, який визначив спеціальним законом, що встановлення емфітевзису породжує виникнення особливого обмеженого речового права на землю - *jus tertium* [4, с. 77]. Це відбулося, головним чином, завдяки тому, що емфітевт почав вважатися володільцем речі, тобто посесором. Емфітевт міг захищати своє володіння, як і власник, на відміну від звичайного орендаря, який вважався лише детентором (держателем). Фактично володіння емфітевти не відрізнялося від володіння власника, тому він також отримав можливість використовувати преторські інтердикти, віндикаційний позов для захисту свого володіння. Саме це стало принциповою відмінністю емфітевзиса від оренди.

Водночас в законі давалося спеціальне роз'яснення щодо того, хто несе ризик випадкової загибелі речі (*periculum*): «емфітевт не повинен страждати від смерті речі подібно покупцеві, ні бути абсолютно вільним від збитку подібно орендарю, але він повинен нести відповідальність за погіршення речі» [10, с. 86].

Загалом, зроблене порівняння *jus in agro vectigali* та емфітевзису відображається у Додатку 1.

Так як було вирішено, що емфітевзис – особливий вид обмеженого речового права, то він встановлювалися спеціальним договором – емфітевтичним контрактом. Зважаючи на те, що цей договір мав риси двох консенсуальних правочинів (купівлі та оренди), то він також був консенсуальним, набуваючи силу на підставі однієї угоди сторін. Питання щодо можливості зниження орендної плати (*remissio mercedis*) в разі надзвичайних обставин (неврожай, війна і т.д.) було вирішено негативно [20, с. 341].

Сторонами договору були: 1) власник землі – *dominus emphyteuseos*; 2) *emphyteuta* (емфітевт, емфітевтор). Предмет договору емфітевзиса мав назву *ager vectigalis s. Emphyteuticarius* [30, с. 47].

Для емфітевтичного контракту не було визначено певної форми, проте якщо предметом договору були церковні землі, то був потрібний письмовий акт, який полягав у підписанні двох примірників контракту та занесення відповідних відомостей про договір в спеціальну кадастрову книгу. Якщо договір містив умови, які суперечать загальним положення про емфітевзис, то письмовий акт був обов'язковим і для світських емфітевзисів. Навіть якщо емфітевтичний договір укладався в усній формі, то відомості про нього в обов'язковому порядку заносилися в кадастр, в якому також відображалися й наступні платежі орендарем [10, с. 89].

Договір зазвичай був безстроковим або встановлювалося на дуже тривалий строк (100 і більше років). Відповідно, це право стає успадковуваним.

Договором також закріплювалися права і обов'язки сторін. Емфітевт мав право володіння, користування (право власності на плоди та доходи від використання земельної ділянки), відчуження (перехід земельної ділянки на підставі спадкування; продаж чи дарування ділянки).

Емфітевт зобов'язувався: 1) не погіршувати надану йому ділянку; 2) у встановлені терміни сплачувати орендну плату та податки. Несплата орендної плати протягом трьох років припиняло право на емфітевзис, в тому числі

емфітевт позбавлявся права вимагати винагороду за проведені ним поліпшення;
 3) при відчуженні емфітевзису попереджати про це власника землі, який протягом двох місяців міг скористатися переважним правом купівлі-продажу.

У власника відповідно виникали кореспондуючі права та обов'язки.

Окрім того, у договорі могли зазначатися кількість та види культур для вирощування на земельній ділянці, а також можливість зведення сільськогосподарських будівель.

Підставами припинення прав на емфітевзис були:

- 1) знищення повністю земельної ділянки;
- 2) окупація майна третьою особою;
- 3) закінчення строку, на який було укладено договір;
- 4) коли право власності на землю переходило до емфітевта;
- 5) коли право орендаря переходило до господаря ділянки;
- 6) за добровільною згодою сторін;
- 7) у разі смерті емфітевта, у якого відсутні спадкоємці;

8) особливі причини (погіршення ділянки, несплата орендної плати та/або податків протягом трьох років, непередження емфітевтом власника про відчуження емфітевзису, у зв'язку з чим останній не мав можливості скористатися переважним правом купівлі-продажу) тощо [17, с. 193].

Отже, аналізуючи римське приватне право, можна зробити висновок про юридичну природу емфітевзису як речового права на чуже майно, який у своєму розвитку пройшов трансформацію від зобов'язального права оренди до відчужуваного, довічного та спадкового права користування чужим майном за визначену плату. На відміну від орендатора, емфітевт отримав захист володіння (посесорний захист) нарівні із власником (преторські інтердикти, віндикаційний позов). Саме здобутки римського права щодо речових прав знайшли своє місце у правових системах багатьох держав континентальної Європи.

1.2. Поняття емфітевзису як речового права за цивільним правом України. Відмежування емфітевзису від інших прав на чуже майно

На сьогоднішній день емфітевзис в Україні регулюється главою 33 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) та главою 16-1 Земельного кодексу України (далі – ЗК України). Проте, незважаючи на наявність в даних нормативних актах основних ознак емфітевзису, все ж таки вони не містять визначення цього речового права.

У юридичній доктрині досить чітко визначається дефініція цього поняття. Зокрема, деякі вчені визначають емфітевзис як довгострокове, відчужуване та успадковане право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб за наявності в особи потреби і можливості такого використання [16, с. 111]. Доліненко Л. О. та Сарновська С. О. зазначають, що емфітевзис – право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, що виникає на підставі договору між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою як землекористувач [5, с. 131]. Копилов О. В., наприклад, стверджує, що емфітевзисом є речове право володіння та користування чужою земельною ділянкою [10, с. 87].

Правова природа емфітевзису визначається в тому, що це право є обтяженням земельної ділянки, яка належить на праві власності фізичним чи юридичним особам. Помилково вважають права на чуже майно, у тому числі й емфітевзис, обмеженням права власності, адже якщо б мало місце обмеження повноважень власника, то право власності втрачало б абсолютний характер, що є недопустимим.

Згідно із ч.1 ст. 407 ЦК України емфітевзис встановлюється договором між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Тобто законодавець визначає єдину підставу виникнення цього права – договір.

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, відповідно до ч. 2 ст. 407, може відчужуватися і передаватися у порядку спадкування, однак зауважимо, що відчужувати можна не земельну ділянку, а речове право користування щодо цієї ділянки. Проте ч. 3 встановлює, що право емфітевзису, яке встановлено щодо земельних ділянок державної або комунальної власності, не може бути іншим особами, внесено до статутного фонду, передано у заставу. Звісно, це обмеження направлено на запобігання роздержавлення земельного фонду України, проте, на думку Сліпченко О. І., ця норма тим самим звужує правомочності землекористувача. Норму, зазначену у ч. 3 ст. 407, вважають невірною, адже відчуження емфітевтичного права не впливає на зміну власника земельної ділянки, щодо якої встановлено емфітевзис [30, с. 85-86].

Своєрідність речових прав на чуже нерухоме майно полягає в тому, що такі речові права встановлюються на чуже майно, унаслідок чого протягом періоду здійснення речового права, користувач знаходиться в особливих правовідносинах із власником. Так, як і у випадку права власності, речове право в користувача чужим майном виникає з припиненням зобов'язальних зв'язків та існує в межах правовідносин між уповноваженим і власником майна, зокрема виконання останнім обов'язку передати майно в користування. З моменту виникнення в користувача речового права виникають також обов'язки третіх осіб не порушувати це право, в це число входить і власник [13, с. 49].

Емфітевзис як право на чужу річ має свої особливі риси, серед них: обмежений у порівнянні із правом власності зміст; особливий об'єкт – земельна ділянка сільськогосподарського призначення; має похідний характер від права власності; принцип еластичності права власності, тобто властивість «стиснення» права власності – у разі припинення дії емфітевзису, право власності поновлюється у початковому обсязі [6, с. 30].

Відповідно до класичного визначення абсолютності речове право захищається від будь-якої особи незалежно від зміни власника речі. Саме речовою природою емфітевзису пояснюється збереження чинності цього права

у разі переходу права власності на земельну ділянку до інших осіб. Тобто діє принцип, сформульований ще римським класичним правом: речове право слідує за речами, відносно яких воно встановлене, а не пов'язане безпосередньо з носіями цих прав [30, с. 90]. Цей принцип є ще однією ознакою емфітевзису як речового права, яка слідує з його абсолютності.

Зважаючи на особливий об'єкт емфітевзису – земельна ділянка сільськогосподарського призначення, яка є індивідуально-визначеною річчю, його цільове призначення пов'язане із сільськогосподарським виробництвом.

Відчужуваність емфітевзису – можливість його передання емфітевтом іншій особі за винятком випадків, встановлених ч. 3 ст. 407 ЦК України.

Успадковуваність виявляється у можливості переходу права емфітевзису у спадщину як на підставі заповіту, так і за законом. Загалом, на практиці виникають труднощі із спадкуванням емфітевзису, адже у спадщину зазвичай передаються права власності, а спадкування прав на чуже майно є досить неврегульованим. Окремо треба зауважити, що право емфітевзису буде виступати об'єктом спадкування, навіть якщо це не передбачено договором. Право спадкоємця на користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб підтверджується, перш за все, договором встановлення емфітевзису та документом, що підтверджує державну реєстрацію даного права.

Розглядаючи питання спадкування емфітевзису, можна виділити декілька прогалин у праві. По-перше, неврегульованим залишається успадкування права емфітевзису, коли воно передається у спадщину двом і більше спадкоємцям. У даному випадку виникає проблема щодо можливості розподілу даного права між спадкоємцями та подальшого використання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб взагалі. Саме право емфітевзису не може бути поділене на частини, оскільки являє собою абстрактне право, щодо якого не може існувати розподіл на частки (як у праві спільної часткової власності). Поділено може бути лише земельну ділянку. Але успадкування декількома особами права емфітевзису не означає успадкування у частках

земельної ділянки, яка перебуває в емфітевзисі, оскільки право власності на земельну ділянку залишається у власника. В цьому полягає проблема здійснення емфітевзису після успадкування цього права декількома особами. По-друге, постає питання щодо реалізації права емфітевзису спадкоємцем, який не займається сільським господарством та не може здійснювати певну діяльність відповідно до цільового призначення земельної ділянки. Спадкоємець у даній ситуації може лише скористатись правом відчуження емфітевзису, зокрема, шляхом продажу.

Речові права на чуже майно як вид майнових прав є похідними від права власності та обмеженими за обсягом, але разом з тим, існують та реалізуються незалежно від волі власника. Це обумовлює і специфіку їх захисту. Вони захищаються від будь-якого порушення в тому числі й безпосередньо від власника, тобто мають абсолютний захист [33, с. 240].

Цивільне законодавство не визначає особливі види захисту для прав на чуже майно. Бланкетна норма ст. 396 ЦК України передбачає способи та порядок захисту прав на чуже майно відповідно до глави 29, де містяться положення про захист права власності. Тому, відповідно до цих положень, ми можемо зробити висновок, що емфітевзис має такі речово-правові способи захисту як віндикаційний та негативний позови, а також позови про визнання прав на чуже майно.

Емфітевзис також характеризується довгостроковістю, що означає можливість укладення договору емфітевзису на довгий термін або, у випадках укладення безстрокового договору, навечно.

Для кращого розуміння правової природи емфітевзису, треба провести порівняльний аналіз емфітевзису з іншими видами речових прав на чуже майно, зокрема, із сервітутом та суперфіцієм.

Сервітут – право користування чужою річчю, зокрема чужою земельною ділянкою чи іншим нерухомим майном. Вирізняють земельні (предіальні) та особисті (персональні) сервітути [3, с. 141]. При встановленні предіального сервітуту надається лише право користування земельною ділянкою у певному

відношення (проходити, набирати воду, випасати худобу тощо), сама ділянка не передається, на відміну від емфітевзису, де емфітевт передається у користування та володіння земельна ділянка. Проте персональний сервітут є досить схожим правом до емфітевзису, адже сервітуарію також може передаватися річ у користування.

Суб'єктами сервітутних правовідносин є особа, яка вимагає встановлення сервітуту, та власник або володілець земельної ділянки. Сторонами ж у встановленні емфітевзису та суперфіцію є саме власник ділянки та, відповідно, особа, яка бажає користуватися цією ділянкою.

Згідно із ч. 5 ст. 403 ЦК України, власник майна, щодо якого встановлений сервітут, не позбавляється права володіння, користування, розпорядження цим майном, на відміну від емфітевзису та суперфіцію, де власник залишає за собою лише право розпорядження і обов'язок не перешкоджати землекористувачу у здійсненні його прав. Емфітевт та суперфіціарій користуються правом користування та правом володіння у повному обсязі, проте право розпорядження вони можуть реалізовувати виключно щодо свого речового права, а не земельної ділянки.

У ст. 402 ЦК України зазначено, що сервітут встановлюється на підставі договору, закону, заповіту або рішення суду. Сервітут, порівняно з емфітевзисом та суперфіцією, дійсно має широкий перелік підстав, адже емфітевзис може встановлюватися лише договором, а суперфіцій може виникати як на підставі договору, так і заповіту.

Об'єднує ці права на чуже майно те, що вони набувають чинності з моменту державної реєстрації. Разом з тим, договір, який встановлює таке право, на практиці все ж таки потребує нотаріального посвідчення, хоча законодавством такий обов'язок не закріплений. Укладаючи договори щодо встановлення сервітуту, емфітевзису та суперфіцію, необхідно додати до такого договору також кадастровий план, де будуть чітко визначені межі земельної ділянки. [35, с. 77-81].

Цільове призначення суперфіція та емфітевзису є законодавчо визначеним: суперфіцій встановлюється для забудови, а емфітевзис – для сільськогосподарських потреб. Отже, об'єктом емфітевзису є ділянка, віднесена до категорії земель сільськогосподарського призначення, надана для виробництва сільгосппродукції і розміщення відповідної інфраструктури. Об'єкт суперфіцію – ділянка для будівництва або обслуговування промислових, побутових, житлових будівель і споруд, а також надбудова на чужій будівлі або під нею [14, с. 15]. Сервітут же встановлюється на землю будь-якого цільового призначення.

Право емфітевзису та право суперфіцію можуть відчужуватися або передаватися в порядку спадкування, однак право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам (крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди), внесено до статутного капіталу, передано у заставу [30, с. 106-107]. Право сервітуту, у свою чергу, не може відчужуватися, він може переходити тільки разом із земельною ділянкою.

Сервітутне право, так само як і право емфітевзису та суперфіцію, може бути встановлено на визначений або на невизначений строк, при цьому строк користування ділянкою державної чи комунальної власності для сільськогосподарських потреб або для забудови не може перевищувати 50 років.

Окрім того, спільним для цих речових прав на чуже майно є те, що не відбувається автоматичної пролонгації у разі закінчення строку дії договору.

Зроблене порівняння відображається у Додатку 2.

Таким чином, емфітевзис є правом на чуже майно (земельну ділянку сільськогосподарського призначення), яке за українським законодавством характеризується усіма ознаками речового права. Проаналізувавши інші речові права на чуже майно, можна стверджувати про самотутню природу емфітевзису, яка виражається через його поняття як довгострокове, відчужуване та успадковуване право користування чужою земельною ділянкою

для сільськогосподарських потреб за наявності в особи потреби і можливості такого використання.

РОЗДІЛ 2

2.1. Договір як підстава встановлення емфітевзису та його відмежування від договору оренди

Договір користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб не знайшов свого місця в системі договорів, визначеній ЦК України. Про нього згадується лише у главі 33 ЦК, зокрема у ч. 1 ст. 407, як про єдину підставу виникнення емфітевзису.

Судовою практикою, зокрема ухвалою Вищого спеціалізованого суду України (далі – ВССУ) у справі № 313/1730/15-ц від 13 березня 2017 р., було визначено, що емфітевзис виникає та регулюється виключно на підставі договору про емфітевзис і не може бути встановлений судовим рішенням [32]. Постановою пленуму ВССУ з розгляду цивільних і кримінальних справ №5 від 07.02.2014 також встановлюється, що під час вирішення спорів щодо права емфітевзису суди мають виходити з того, що таке право на користування земельною ділянкою виникає на підставі договору [26].

Отже, емфітевзис виникає виключно на підставі договору.

Договір про встановлення емфітевзису формально є консенсуальним, оскільки для виникнення емфітевтичного права не вимагається передачі земельної ділянки [34, с. 224].

Відповідно до ч. 1 ст. 407 ЦК України та ч. 1 ст. 102-1 ЗК України право користування чужою земельною ділянкою встановлюється договором між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою (землекористувач). Власниками і землекористувачами можуть бути як юридичні, так і фізичні особи. Юридичні особи є учасниками цих відносин, як правило, у випадках, коли вони здійснюють підприємницьку діяльність у сфері сільськогосподарського виробництва у формі селянського господарства або в інших визначених законодавством організаційно-правових формах [36, с. 190].

Крім того, землекористувачем за договором емфітевзису можуть бути лише особи, які, згідно з ЗК України, мають право набувати у власність землі

сільськогосподарського призначення. Отже, іноземні громадяни та особи без громадянства не можуть набувати права емфітевзису, крім випадків його успадкування [12, с. 28; 2, с. 116]. Проте щодо даного питання існує й інша думка, згідно з якою, землекористувачами за договором емфітевзису можуть бути як громадяни України, іноземці та особи без громадянства, так і юридичні особи, незалежно від місцезнаходження та місця реєстрації, адже за цим договором не відбувається перехід права власності на земельну ділянку [28, с.5].

На даний момент, Законом України (далі – ЗУ) «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні» від 10.07.2018, який набуде чинності 01.01.2019, відбувається реформування інституту емфітевзису [22]. Відповідно до положень цього Закону строк укладення договору емфітевзису обмежується 50 роками як на землі державної, комунальної власності, так і на землі приватної власності.

Вважаємо, що даний нормативний акт значно звужує правомочності сторін договору про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб та загалом протирічить правовій природі емфітевзису. Обмеження строків встановлення емфітевзису призводить до того, що даний інститут втрачає одну з головних ознак (довгостроковість, безстроковість), тим самим стаючи все більш подібним до оренди землі. Окрім того, зважаючи на дані обставини, законодавець позбавляє власника ділянки економічної свободи, свободи реалізації своїх прав. Разом з тим, не зрозуміло, які проблеми правозастосування бажав вирішити законодавець, запровадивши обмеження строку емфітевзису на землі приватної власності 50 роками. Строковість емфітевзису, позбавляючи його однієї з основних ознак речового права, наближає це право до зобов'язального, в чому немає жодного сенсу.

Вказане обмеження також значно знизить привабливість цього права для землекористувачів – суб'єктів аграрного сектору національної економіки.

До набрання Законом чинності право емфітевзису може встановлюватися як на визначений, так і на невизначений строк, тобто безстроково. Проте, аналізуючи ч. 2 ст. 408 ЦК України, треба сказати, що у тому випадку, коли договір встановлюється на невизначений термін, мінімальний строк його дії не може бути менше одного року. Разом з тим, строк договору про надання права користування земельною ділянкою державною або комунальної власності не може перевищувати 50 років.

За загальним правилом, договір емфітевзису має оплатний характер. Проте відповідно до ч. 2 ст. 409 ЦК України платність за користування земельною ділянкою не є істотною обов'язковою ознакою юридичної природи емфітевзису, адже власник може й не забажати отримувати плату за користування його ділянкою землекористувачем. Виключно договором встановлюється розмір плати, умови, порядок та строки її виплати. При цьому для визначення розміру плати за користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб законодавство не обмежує мінімальними або максимальними розмірами та не зобов'язує сторони проводити нормативну чи експертну грошову оцінку ділянки. За договором сторони також можуть обумовити встановлення форми плати (грошова, натуральна, змішана тощо). Плата повинна сплачуватися у визначені строки та у певному порядку.

Однією із істотних умов, які можна визначити у договорі емфітевзису – використання земельної ділянки відповідно до її цільового призначення. Сторони у договорі не можуть визначити інше цільове призначення земельної ділянки, що передається у емфітевзис, ніж використання для сільськогосподарських потреб. Проте договором можна звужити межі цільового використання земельної ділянки, наприклад, зазначивши, що вона має використовуватися під рілля або багаторічні насадження тощо [34, с. 224].

Договір про емфітевзис може бути охарактеризований як двосторонній та взаємний, оскільки обов'язку власника земельної ділянки передати її у користування кореспондує право емфітевта вимагати такої передачі [30, с. 131].

У договорі емфітевзису також закріплюються права та обов'язки як власника, так і землекористувача ділянки. 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 не перешкоджати землекористувачеві в здійсненні його прав. При цьому за власником залишається обов'язок сплачувати земельний податок, який не передається до емфітевта.

Землекористувач (емфітевт) має право: 1) користуватися земельною ділянкою в повному обсязі відповідно до договору; 2) відчужувати право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб.

Крім того, він зобов'язаний: 1) використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням, встановленим у договорі; 2) сплачувати власникові ділянки плату за користування нею; 3) у разі припинення користування привести ділянку до стану, у якому вона була до встановлення емфітевзису; 4) застосовувати природоохоронні технології виробництва; 5) дотримуватися вимог законодавства про охорону довкілля; 6) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок і землекористувачів; 7) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;

На сьогоднішній день ми можемо спостерігати позитивну динаміку укладення договорів емфітевзису (за останньою офіційною інформацією

Держгеокадастру: за 2011р. – 2014р. було зареєстровано приблизно 6 тис. прав емфітевзису, а в 2015 році – 8 138, що становить 13,8 % від усіх ділянок) [15].

Певною перевагою цього договору є відсутність чіткої нормативної регламентації, на відміну від договору оренди землі, у зв'язку з чим принцип свободи договору може реалізовуватися найбільш повно, що, у свою чергу, дозволить домовитися про зміст договору відповідно до всіх інтересів сторін.

Дійсно, договір користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб найбільш подібний з договором оренди землі. Але це не тотожні договори. Вони подібні тим, що за кожною з указаних договірних конструкцій передається у володіння та користування земельна ділянка. Проте в договорі оренди предметом виступає саме земельна ділянка, а в договорі емфітевзису – право користування земельною ділянкою.

Разом з тим, емфітевзис, на відміну від оренди, є речовим правом, що, як вже зазначалося, гарантує землекористувачу абсолютний захист, навіть від власника [4, с. 78]. Емфітевт наділений такими ж позовами, як і власник земельної ділянки, тому має право на захист свого володіння не в меншому обсязі. До того ж, він наділяється як посесорним захистом, який не потребує доказування наявності титулу, так і петиторним, який може застосовуватися проти власника.

Користувач земельної ділянки приватної форми власності, на праві емфітевзису, має права продати або іншим шляхом відчужити таке право будь-якій особі без погодження власника ділянки. Водночас власник земельної ділянки має переважне право на викуп права емфітевзису на запропонованих землекористувачем умовах. У разі відчуження право емфітевзису переходить в повному обсязі до особи, яка його придбала. На відміну від емфітевзису, договір оренди не може бути відчужений як самостійний об'єкт, оскільки орендні права є не об'єктом, а змістом орендних правовідносин, передати права наймача іншій особі можливо лише шляхом заміни наймача у договірному зобов'язанні. Крім того, орендована земля, як зазначається у ст. 8 ЗУ «Про оренду землі», може передаватися орендарем у суборенду, якщо це

передбачено самим договором або ж за письмовою згодою орендодавця [19, с. 200, 25]. Разом з тим, право емфітевзису можна передати у заставу, у той час як орендар такої можливості не має.

Встановлення емфітевзису щодо земель державної або комунальної власності не може перевищувати 50 років, так само як і за договором оренди землі. У випадку встановлення цього речового права щодо земель приватної власності, цивільне законодавство (до набрання чинності згадуваного раніше Закону від 10.07.2018) не конкретизує строки в укладенні договору. Однак вже з 01.01.2019 року строк, на який можуть бути укладені договір оренди та договір емфітевзису, буде однаково обмеженим.

Зважаючи на правову природу емфітевзису, цей інститут, як зазначає Андрій Кошиль, виступає зручним механізмом організації цілком легального квазіринку землі в умовах мораторію [27]. Мораторій на продаж земель для сільськогосподарських потреб вперше був встановлений ЗУ «Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю)» від 18.01.2001 р. На сьогоднішній день мораторій було продовжено до 1 січня 2019 р. відповідно до Закону «Про внесення змін до розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України», ухвалений Верховною Радою 07.12.2017 р. [23]. Разом з тим, стосовно мораторію на продаж земель в Україні Європейський суд з прав людини у справі «Зеленчук і Цицюра проти України» від 22 травня 2018 року визначив, що на даний момент відсутній справедливий баланс між інтересами власників земель з одного боку та загальними інтересами суспільства з іншого. Проте, попри загальну думку, Суд не зобов'язує невідкладно запроваджувати необмежений ринок земель сільськогосподарського призначення, а лише рекомендує відновити баланс між інтересами громадян та державою [31].

Наступна перевага договору емфітевзису полягає в розмірі і порядку внесення плати. Якщо для договору оренди встановлені мінімальний і максимальний розміри плати, які прив'язані до нормативної грошової оцінки земельної ділянки, і повинні бути не менше 3% і не більше 12% від такої нормативної грошової оцінки. То при визначенні розміру та порядку внесення

плати за договором емфітевзису сторони є вільними в їх виборі. Така плата може вноситися як одноразово, так і регулярними платіжками [1].

На відміну від емфітевзису, для договору оренди землі встановлена типова форма, затверджена постановою КМУ від 03.03.04 р. № 220. Разом з тим, у ст. 15 ЗУ «Про оренду землі» встановлені істотні умови договору оренди землі, серед них: об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); строк дії договору оренди; орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за несплату. Істотні умови договору про емфітевзис законодавством не визначені. Відповідно до ч. 1 ст. 638 ЦК України договір є укладеним, якщо його сторони у належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. Істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди.

Зважаючи на аналіз цивільного законодавства стосовно права емфітевзису, можна визначити такі істотні умови емфітевтичного договору:

- 1) предмет договору про емфітевзис (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);
- 2) умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в емфітевзис;
- 3) розмір плати, її форма, умови, порядок та строки її виплати.

Отже, можна виділити наступні переваги емфітевзису:

- недостатнє регулювання права емфітевзису законодавством, тому наявна повна свобода в укладенні договору про встановлення цього права;
- можливість відчуження і передачі в порядку наслідування права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, оформленою відповідним договором;
- наявність обмеженого переліку чітко визначених випадків, при яких такий договір може бути перерваний [7, с. 43];

- у разі продажу земельної ділянки власником, емфітевт має переважне право на її викуп;
- можливість отримання плати за землю одним платежем за весь строк користування;
- забезпечення обробітку та поліпшення корисних властивостей землі.

Загалом, зроблений порівняльний аналіз договору емфітевзису та договору оренди землі проілюстрований у Додатку 3.

Аналіз римського права та сучасного цивільного права України надає підстави для висновку, що в римському праві договір емфітевзису та договір оренди були більш відмінними, ніж у сучасному праві України. За римським правом оренда припинялася у разі купівлі-продажу ділянки, адже оренда мала суто зобов'язальний характер, для неї не було властиве права слідування. Проте на сьогоднішній день в цивільному праві України оренда не припиняється у разі купівлі-продажу, як і у разі встановлення емфітевзису. Крім того, на відміну від римського права, орендар за цивільним правом України також визнається володільцем та має захист свого володіння від третіх осіб. За римським правом такий захист орендар не мав, його мав лише емфітевт.

2.2. Порівняльний аналіз договору емфітевзису за цивільним правом Квебеку та України

Особливу увагу у правовій системі Канади привертає законодавство однієї з її провінцій – Квебек, яке є виключенням з англо-саксонської правової системи. Цивільне право Квебеку походить від французького цивільного права, проте водночас за чотири століття право цієї канадської провінції зазнало великих змін, що стало наслідком створення розвиненої самостійної національної правової системи.

Період, який існував до першої кодифікації, називався періодом звичаєвого права. Він характеризувався наявністю великої кількості кутюмів, які згодом були замінені Паризьким кутюмом завдяки Декрету Людовіка XIV 1664 р. Незважаючи на відсутність регулювання емфітевзису у цьому акті, він

існував у праві Квебеку того періоду, проте не отримав широкого поширення. Емфітевзис зазнав значного впливу з боку феодального права, тому тлумачили його неоднозначно: часто він розглядався як вид довгострокової оренди, який міг укладатися й безстроково, або як вид феодального тримання [18, с. 77-78].

Цивільний кодекс 1866 року майже повністю повторював Кодекс Наполеона. Проте щодо питання емфітевзису були наявні значні розбіжності: саме кодекс Квебеку 1866 р. закріпив нормативно цей інститут, на відміну від французького. Не маючи прикладу французької моделі щодо регулювання цього питання, кодифікаційна комісія стверджувала, що норми були створені відповідно до квебекської судової практики та римського права. Хоча все ж таки норми, які стосувалися регулювання емфітевзису, були більш наближені до феодального права, аніж до римського.

Кодекс 1866 р. закріпив істотні ознаки емфітевзису, серед них:

- 1) обов'язок емфітевти покращувати земельну ділянку;
- 2) строк існування емфітевзису був обмежений 9-99 роками;
- 3) обов'язок емфітевти сплачувати власнику щорічну винагороду;
- 4) право власника розірвати договір у випадку несплати емфітевтою канону протягом трьох років поспіль або у разі істотного погіршення якості майна.

Загалом, за цим Кодексом під емфітевзисом, або емфітевтичною орендою, розуміли договір, відповідно до якого власник нерухомості передає її на певний час іншій особі і який зобов'язує орендаря поліпшити цю нерухомість, сплачувати щорічну плату орендодавцю і нести всі інші витрати, передбачені угодою сторін.

Емфітевт користувався досить широкими повноваженнями, що тим самим зближувало право емфітевзису до права власності. Зокрема, емфітевт мав право відчужувати, передавати це нерухоме майно. Як власник, так і землекористувач могли встановлювати іпотеку на своє право. Деякі вчені стверджували, що емфітевт мав право користування, право на отримання плодів та доходів, право розпорядження, яке не повинно було суперечити обов'язку щодо покращення

земельної ділянки, та право прирощення. Саме останнє стало новелою у правовій доктрині Квебеку, адже згідно з цим правом емфітевт мав право власності-суперфіція на весь період дії права емфітевзису [18, с. 84].

Власник земельної ділянки також мав право розпорядження, право розірвати договір, якщо землекористувач не сплачує орендну плату протягом трьох років або якщо він істотно погіршує якість цієї ділянки.

Цивільний кодекс 1866 р. закріпив дві підстави встановлення емфітевзису: договір та набувальна давність. Підставами припинення були: закінчення строку, обумовленого договором, або 99 років, якщо договором передбачено більший термін; рішення суду на вимогу власника, якщо емфітевт погіршує майно або не сплачує канон три роки поспіль; повна загибель переданої земельної ділянки; відмова емфітевта від свого права, яка можлива лише у тому випадку, якщо він виконав всі свої обов'язки перед власником.

Реформи, які відбулися у 1980-х роках, та доктринальні розробки 1950-1980 рр. вдосконалили норми, що регулювали право емфітевзису, та створили необхідну теоретичну базу для рекодифікації цивільного права Квебеку.

Так, багато в чому Кодекс, який вступив у силу в 1994 р., має схожі положення з Кодексом 1866 р., проте норми нового Кодексу стали більш чіткими та змогли вирішити спір щодо правової природи емфітевзису.

У новому Цивільному кодексі Квебеку (далі – ЦК Квебеку), емфітевзис розглядається як право, що дозволяє особі певну кількість часу в повному обов'язі користуватися чужою нерухомістю і отримувати від неї всі блага, але за умови, що вона буде перебувати в цілості [9, с. 2; 34]. Разом з тим, за своєю правовою природою емфітевзис є видом розщеплення права власності [41].

Особа, яка має емфітевзис, зобов'язується зводити будівлі на ділянці власника або здійснювати насадження, які збільшать його вартість [40, с.108]. Проте, завдяки реформам 1980-х років, емфітевта звільнюють від цього обов'язку, якщо: 1) на ділянці є будівля, яка знаходиться у спільній власності; 2) дія емфітевзису поширюється одразу й на земельну ділянку, і на вже побудовану будівлю; 3) відбувається пролонгація емфітевзису.

Як і раніше, головною ознакою емфітевзису за квебекським правом є його строковість, але наразі строки дещо змінилися: він встановлюється від 10 до 100 років. [39; 40, с. 108].

Права та обов'язки як власника, так і емфітевта у Кодексі 1994 року не зазнали великих змін. Нововведення стосувалися лише обов'язку емфітевта за свій рахунок в присутності власника складати акт про стан переданого йому майна, проте власник може звільнити землекористувача від цього обов'язку.

Разом з тим, новий Кодекс визнає емфітевта добросовісним власником і тому він має право отримати компенсацію від власника за зроблені ним покращення [18, с. 98].

Як і за Кодексом 1866 р., власник має право звернутися до суду з вимогою про припинення дії емфітевзису, у випадку якщо емфітевт не сплачує канон протягом трьох років поспіль. Проте за нормами Кодексу 1994 р. власник зобов'язаний відправити претензійний лист емфітевту і тільки після закінчення 90 днів після направлення листа може звернутися до суду.

Підставами встановлення права емфітевзису є договір та заповіт, про що зазначається в ст. 1195 [39].

Серед підстав припинення цього права виділяють: настання строку, передбаченого договору; повна загибель нерухомості; її експропріація; розірвання договору; поєднання в одній особі власника та емфітевта; невикористання емфітевзису протягом 10 років; відмова емфітевта від свого права [39].

Емфітевзис за українським законодавством та квебекським об'єднує, передусім, можливість відчуження цього права, можливість землекористувача користуватися земельною ділянкою у повному обсязі. Як і за ЦК України, так і за ЦК Квебеку землекористувач (емфітевт) зобов'язаний вносити плату за користування земельною ділянкою, а власник, у свою чергу, має право на отримання цієї плати.

Порівнюючи цивільне право України з цивільним правом Квебеку, можна також виділити наступні розбіжності (Додаток 4):

- 1) правова природа емфітевзису за українським цивільним правом – речове право на чуже майно, у той час як емфітевзис за ЦК Квебеку є видом розщеплення права власності;
- 2) договір емфітевзису за ЦК Квебеку має строковий характер (10-100 років), а за українським законодавством він може укладатися як на визначений строк, так і на невизначений. Проте з набранням чинності Закону України від 10.07.2018 договір емфітевзису також буде мати строковий характер на всі форми власності (до 50 років);
- 3) підставою встановлення емфітевзису за ЦК України є виключно договір, а ЦК Квебеку визнає, у свою чергу, ще й заповіт;
- 4) щодо права розпорядження, то за українським правом його має тільки власник земельної ділянки, землекористувач таким право не наділений, він має право лише володіти та користуватися;
- 5) за квебекським правом емфітевт зобов'язаний зводити будівлі або здійснювати насадження, які будуть збільшувати вартість земельної ділянки. В ЦК України подібного правила немає;
- 6) цільове призначення ділянки не регламентовано ЦК Квебеку, на відміну від українського цивільного законодавства;
- 7) емфітевт за квебекським правом зобов'язаний сплачувати земельний податок відповідно до ст. 1205 ЦК Квебеку, в Україні цей обов'язок залишається за власником земельної ділянки;
- 8) підстав припинення емфітевзису за цивільним правом Квебеку закріплено дещо більше, аніж за українським. Зокрема, за квебекським правом припинення емфітевзису можливе також у випадку розірвання договору; невикористання емфітевзису протягом 10 років; відмова емфітевта від свого права.

Отже, порівнюючи право емфітевзису за українським законодавством та цивільним правом Квебеку, можна зазначити, що, незважаючи на присутність схожих норм, вони мають досить вагомні відмінності.

Головними перевагами, які присутні в праві Квебеку, можна визначити, передусім, більш широкий перелік підстав встановлення та припинення емфітевзису, обов'язок емфітевти покращувати земельну ділянку, але водночас можливість отримання компенсації від власника за зроблені покращення та наявність у землекористувача права зводити будівлі на цій ділянці.

Окрім того, проаналізувавши інститут емфітевзису за цивільним правом Квебеку, можна визначити певні можливі удосконалення даного інституту в Україні, доцільність яких є цілком об'єктивною. По-перше, в українському законодавстві треба передбачити можливість встановлення емфітевзису на підставі заповіту, з метою розширення меж правомочності власників земельних ділянок.

По-друге, треба удосконалити обов'язок емфітевта стосовно покращення земельної ділянки для підвищення її вартості. У цивільному законодавстві встановлюється обов'язок землекористувача підвищувати родючість землі, проте не завжди є можливість перевірити виконання даного обов'язку. Для цього можна передбачити замовлення агрохімічного паспорта земельної ділянки відповідно до Порядку ведення агрохімічного паспорта поля, земельної ділянки, затвердженого наказом Мінагрополітики від 11.10.11 р. [24]. Такий документ допоможе виявити погіршення або покращення землі відповідно до наведених агрохімічних характеристик ґрунтів. Разом з тим, при укладанні договору емфітевзису для збереження родючості земель можна зобов'язати емфітевта не допускати беззмінного вирощування певних сільськогосподарських культур для недопущення погіршення стану земельної ділянки.

По-третє, незважаючи на строковість емфітевзису у цивільному праві Квебеку, цей інститут відповідає ознакам довгостроковості, адже строк дії емфітевзису обмежується до 100 років. Щодо українського законодавства, то встановлення емфітевзису буде обмежуватись 50 роками відповідно до нового Закону від 10.07.2018, через що даний інститут втрачає дану ознаку, тим самим не відповідаючи правовій природі емфітевзису. Проте, звертаючи увагу на

прагнення законодавця обмежити строки дії права емфітевзису, вважаємо доцільним запропонувати розширити дані строки до 100 років, щоб забезпечити свободу реалізації своїх прав сторонами договору емфітевзису, а також зберегти відповідність даного інституту його юридичній природі.

ВИСНОВКИ

У цивільному праві України емфітевзис є результатом рецепції римського права. У римському праві інститут емфітевзису пройшов шлях від зобов'язального права до речового: відчужуваного, довічного, оплатного та спадкового права користування чужим майном. Емфітевзис у Стародавньому Римі отримав абсолютний характер захисту, оскільки емфітевт був забезпечений спеціальним речовим позовом. Серед підстав виникнення цього права найпоширенішим був емфітевтичний контракт, положення про який були встановлені Кодексом Юстиніана. Емфітевтичним контрактом встановлювались строки, права та обов'язки сторін, цільове призначення земельної ділянки тощо.

За цивільним правом України емфітевзис є речовим правом на чуже майно, яке регулюється Цивільним та Земельним кодексами. Як право на річ емфітевзис має такі особливі риси: обмежений у порівнянні із правом власності зміст; особливий об'єкт; похідний характер від права власності. Слід констатувати певні прогалини в праві щодо спадкування права емфітевзису. Зокрема, невирішеними залишились питання щодо успадкування даного права декількома спадкоємцями та можливість реалізації емфітевзису спадкоємцем, який успадкував це право, але не займається сільськогосподарською діяльністю.

Проаналізувавши інші речові права на чуже майно (сервітут та суперфіцій), можна визначити такі відмінності цих прав: а) суб'єктний склад; б) обсяг правомочностей; в) підстави встановлення права; г) цільове призначення земельної ділянки; г) право відчуження свого права на чуже майно; д) обов'язок сплачувати, крім плати за ділянку, інші платежі, встановлені законом.

Цивільний кодекс України встановлює єдину підставу виникнення емфітевзису – договір, що характеризується як консенсусальний, двосторонній та взаємний. Сторонами договору є власник земельної ділянки та землекористувач. Було визначено, що договір може бути як відплатним, так і безоплатним, якщо це прямо визначено договором.

У результаті порівняльного аналізу прав оренди та емфітевзису були визначені такі їх відмінності: 1) можливість встановлення емфітевзису лише щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення (на відміну від оренди); 2) наявність абсолютного характеру захисту емфітевзису нарівні із правом власності; 3) можливість відчуження емфітевзису на відміну від оренди; 4) відмінність у строках договорів емфітевзису та оренди; 5) обов'язковість чітко визначеного розміру договору оренди землі; 6) наявність типової форми договору оренди землі; 7) наявність переліку істотних умов договору оренди.

Досліджено особливості інституту емфітевзису у провінції Квебек. За правом Квебеку емфітевзис є правом, що дозволяє особі певну кількість часу в повному обсязі користуватися чужою нерухомістю і отримувати від неї всі блага.

Також було проведено порівняльний аналіз договорів емфітевзису за цивільним законодавством України та Квебеку. Розбіжності полягають у наступному: 1) емфітевзис за квебекським правом є виключно строковим правом; 2) у праві Квебеку емфітевзис може виникати як на підставі договору, так і за заповітом; 3) за цивільним правом Квебеку емфітевт має право забудови земельної ділянки, у той час як в українському цивільному праві право забудови оформлюється іншим речовим правом – суперфіцієм; 4) емфітевт за квебекським правом зобов'язаний покращувати земельну ділянку, водночас маючи можливість отримання компенсації від власника за зроблені покращення; натомість за українським цивільним правом землекористувач такого обов'язку не має (він зобов'язаний лише не погіршувати надану йому ділянку); 5) правом Квебеку не обмежується цільове призначення ділянки, переданої в емфітевзис, лише сільським господарством; 6) за правом Квебеку у землекористувача є право розпорядження земельною ділянкою, натомість за ЦК України емфітевт може розпоряджатися лише своїм правом користування (а не самою ділянкою).

У роботі було запропоновано можливі шляхи удосконалення інституту емфітевзису в Україні, зважаючи на досвід цивільного права Квебеку. Зокрема,

було вказано на доцільність можливості встановлення емфітевзису на підставі заповіту. Запропоновано встановити у законодавстві обов'язок емфітевта підвищувати родючість землі, а також обов'язок не вирощувати беззмінно сільськогосподарські культури для недопущення погіршення родючості ділянки.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Александров Д. Емфітевзис від «а» до «я». 2017. URL: <https://uteka.ua/ua/publication/Emfitevzis-ot-a-do-ya>.
2. Бондарчук Н. В., Ковальська Я. В. Проблеми правового регулювання емфітевзису і суперфіцію за законодавством України. *Вісник Запорізького національного університету*. Запоріжжя, 2013. №3. С. 115-119.
3. Городиський М. П. Відображення в бухгалтерському облігу речових прав на чуже майно: суперфіцій, сервітут, емфітевзис. *Міжнародний вісник наукових праць*. №3(12). С. 139-146.
4. Гужва А. М. Договір емфітевзису: римське право і сучасні правові реалії. *Актуальні проблеми приватного права: договір як правова форма регулювання приватних відносин*: матеріали наук.-практ. конф., присвяч. 95-й річниці з дня народж. В. П. Маслова. Харків: Право, 2017. С.76-79.
5. Доліненко Л. О., Сарновська С. О. Цивільне право України: навч. посіб. для студ. вищ. навч. закл. Київ: МАУП, 2005. 384 с.
6. Емелькина И. А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок: монограф. Москва: Волтерс Клувер, 2011. 368 с.
7. Жук В. М. Пріоритетність обліково-фінансової складової у залученні земель сільськогосподарського призначення до економічного обороту. *Збірник наукових праць ВНАУ*. 2012. №1(56). С.37-47.
8. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
9. Иделбаева А. Д., Хайретдинов Р. А. Эмфитевзис и суперфиций в современном законодательстве. *Наука, образование, общество: тенденции и перспективы развития*: материалы IV Междунар. науч.-практ. конф., г. Чебоксары, 26 февр. 2017 г. Чебоксары, 2017. С. 211-215. URL: <https://interactive-plus.ru/e-articles/341/Action341-118537.pdf>.
10. Копылов А. В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. Москва: Статут, 2000. 255 с.

11. Кубара У. Обтяження права власності на майно. *Вісник Львівського університету*. Львів, 2013. №58. С. 211-217.
12. Кулинич П. Особисті земельні сервітути за законодавством України. *Юридичний журнал*. 2004. №10. С. 27-31
13. Майка Н. В. Речові права на чуже нерухоме майно та їх правова природа за цивільним законодавством України. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету*. 2015. №14. С. 47-49.
14. Михайленко О. О. Речово-правові обмеження права приватної власності за стародавнім римським та сучасним цивільним правом України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Нац. юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого. Харків, 2003. 21 с.
15. Огляд стану земельних відносин в Україні, вип. 27 лютого 2017 (за даними Держгеокадастру). URL: http://land.gov.ua/wp-content/uploads/2017/03/Land-ReviewMonthly_3_final-1.pdf.
16. Основи римського приватного права: підр. / В. І. Борисова, Л. М. Баранова, М. В. Домашенко та ін.; за заг. ред. В. І. Борисової та Л. М. Баранової. Харків: Право, 2008. 224 с.
17. Остроумов Н. В., Остроумов С. В. Преобразование римского института «Эмфитевзис» в российское чиншевое право. *Вестник Тюменского государственного университета*. 2014. №3 (Право). С.191-197.
18. Остроух А. Н. Эволюция институтов эмфитевзиса и суперфиция в гражданском праве Квебека. *Ежегодник сравнительного права*. – Москва: Статут, 2011. 327 с. С.71-100.
19. Паскевич Ю. В. Правова природа договору найму (оренди). *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2013. №22. С.197-200.
20. Підопригора О. А., Харитонов Є. О. Римське право: навч. посіб. Київ: Юрінком Інтер, 2006. 512 с.
21. Подопригора А. А. Основы римского гражданского права: учеб. пособ. Киев: Вентури, 1995. 288 с.

22. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні: Закон України від 10.07.2018 № 2498-VIII. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2498-19>.
23. Про внесення зміни до розділу X "Перехідні положення" Земельного кодексу України: Закон України від 07.12.2017 р. № 2236-VIII. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2236-19>.
24. Про затвердження Порядку ведення агрохімічного паспорта поля, земельної ділянки: Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 11.10.2011 №536. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1517-11>.
25. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV. Дата оновлення: 04.06.2017. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/161-14>.
26. 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 №5. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0005740-14>.
27. Радионова Г. Андрей Кошиль: Землю можна оформити в емфітевзис и на 100-200 лет. 2014. URL: <https://latifundist.com/interview/159-andrej-koshil-zemlyu-mozhno-oformit-v-emfitevzis-i-na-100-200-let>.
28. Саяпіна І. Г. Емфітевзис. *Мала енциклопедія нотаріуса: науково-практичний журнал. Земельне право*. 2015. №5 (81). С. 1-16.
29. Сліпченко О. І. Емфітевзис за римським приватним правом. *Часопис цивілістики*. 2015. №18. С. 204-210.
30. Сліпченко О. І. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис): дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Нац. ун-т «Одеська юридична академія». Одеса, 2016. 196 с.

31. Справа «Зеленчук і Цицюра проти України»: Рішення Європейського суду з прав людини від 22.05.2018. URL: http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_c79.
32. Ухвала Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 13 березня 2017 року, судова справа № 313/1730/15-ц. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/65286633>.
33. Філонова Ю. М. Захист речових прав на чуже майно: положення римського права та сучасність. 2016. С. 238-240. URL: <http://dspace.nulau.edu.ua/bitstream/123456789/10077/1/Filonova.pdf>.
34. Фролова Н. В. Правове положення договору емфітевзису за українським законодавством. *Актуальні проблеми держави та права*. 2014. С. 223-227.
35. Хаскельберг Б. Л., Ровный В. В. Индивидуальное и родовое в гражданском праве. 2-е изд., перераб. и доп. Москва: Статут, 2004. 236 с.
36. Цивільне право: підручник: у 2 т. / В. І. Борисова, Л. М. Баранова, М. В. Домашенко та ін.; за ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. 2-ге вид., перероб. та допов. Харків: Право, 2014. Т.1. 656 с.
37. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
38. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар / За ред. розробників проекту Цивільного кодексу України. Київ: Істина. 928с.
39. Code civil du Québec 18.01.1991. URL: http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/showdoc/cs/CCQ1991?langCont=fr#ga:l_quatrieme-gb:l_quatrieme-h1.
40. Doing business in Quebec. Blake, Cassels & Graydon LLP. 2016. 154 p. URL: http://www.blakesfiles.com/Guides/Blakes_Doing_Business_in_Quebec_EN.pdf.
41. J. Jarjour. Québec Court of Appeal Addresses Real Estate Transfer Duties and Emphyteusis. 2013. URL:

<https://www.dwpv.com/en/Insights/Publications/2013/Quebec-Court-of-Appeal-Addresses-Real-Estate-Transfer-Duties-and-Emphyteusis?mode=pdf>.

ПОРІВНЯННЯ JUS IN AGRO VECTIGALI ТА ЕМФІТЕВЗИСУ ЗА РИМСЬКИМ ПРАВОМ

JUS IN AGRO VECTIGALI	ЕМФІТЕВЗИС	
Встановлювались на довгий строк (100 років і більше)		
Наявність права користування та володіння у користувача земельної ділянки		
Обов'язок користувача сплачувати у встановлені терміни орендну плату		
Оренда, найм	Правова природа	Речове право
Орендар лише міг звертатися до посередництва власника для захисту своїх прав	Захист свого права	Абсолютний захист свого права
Громадські землі римського народу (ager publicus)	Землі щодо яких встановлювалось право	- Світські - Церковні
vectigal (у розмірі десятої або п'ятої частини врожаю)	Плата за користування землею	- canon - pensio - reditum
договір про встановлення jus in agro vectigali	Підстави виникнення даного права	- договір (contractus emphyteuseos) - заповіт (legatum) - судове рішення (adiudicatio)
-	Обов'язок обробки землі	+
+	Право на зменшення плати у випадку неврожаю	-
-	Переважає право купівлі у власника	+

ПОРІВНЯННЯ СЕРВІТУТУ, ЕМФІТЕВЗИСУ ТА СУПЕРФІЦІЇ

	СЕРВІТУТ	ЕМФІТЕВЗИС	СУПЕРФІЦІЙ
<i>Правова природа</i>	Речове право на чуже майно		
<i>Дефініція</i>	Право користування чужою річчю, зокрема чужою земельною ділянкою чи іншим нерухомим майном	Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб	Право користування чужою земельною ділянкою для забудови
<i>Суб'єкти правовідносин</i>	• власник або володілець земельної ділянки • особа, яка вимагає встановлення сервітуту	• власник земельної ділянки; • особа, яка бажає користуватися цією ділянкою	• власник земельної ділянки; • особа, яка бажає користуватися цією ділянкою
<i>Право розпорядження земельною ділянкою</i>	Право розпорядження має власник земельної ділянки		
<i>Право володіння, користування земельною ділянкою</i>	Має власник земельної ділянки	Має емфітевт	Має суперфіціарій
<i>Підстави встановлення права</i>	• договір • закон • заповіт • судові рішення	• договір	• договір • заповіт

Набрання чинності	З моменту державної реєстрації		
Нотаріальне посвідчення	За домовленістю сторін		
Цільове призначення	Землі будь-якого цільового призначення	Землі сільськогосподарського призначення	Землі для забудови
Відчуження свого права	Право сервітуту не може відчужуватися, воно може переходити тільки разом із земельною ділянкою	Право емфітевзису може відчужуватися або передаватися в порядку спадкування (крім земель державної або комунальної власності)	Право суперфіцію може відчужуватися або передаватися в порядку спадкування (крім земель державної або комунальної власності)
Строки	Може встановлюватись на: • визначений строк • невизначений строк	Наразі може встановлюватись на: • визначений строк • невизначений строк (строк встановлення емфітевзису на землі державної, комунальної власності – 50 років) З набранням чинності Закону України від 10.07.2018 – 50 років на всі форми власності.	Може встановлюватись на: • визначений строк • невизначений строк (строк встановлення емфітевзису на землі державної, комунальної власності – 50 років)

ПОРІВНЯННЯ ДОГОВОРУ ЕМФІТЕВЗИСУ ТА ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

ДОГОВІР ЕМФІТЕВЗИСУ		ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЛІ
Емфітевзис – речове право на чуже майно	<i>Правова природа</i>	Оренда землі – зобов’язання
Абсолютний захист свого права, в тому числі й від власника земельної ділянки	<i>Захист свого права</i>	Зобов’язально-правові способи захисту
Право користування земельною ділянкою	<i>Предмет договору</i>	Земельна ділянка
• Власник • Землекористувач	<i>Сторони договору</i>	• Орендодавець • Орендар
+	<i>Можливість відчуження свого права</i>	-
До 50 років для земель державної, комунальної власності; Необмежені строки для земель приватної власності (до набрання чинності Законом України від 10.07.2018)	<i>Строки</i>	До 50 років на всі форми власності
Встановлюється сторонами договору	<i>Розмір та порядок внесення плати за користування ділянкою</i>	Розмір повинен бути не менше 3% та не більше 12% залежно від нормативної грошової оцінки землі
-	<i>Типова форма договору</i>	+
Є обов’язковою	<i>Державна реєстрація</i>	Є обов’язковою
За домовленістю сторін	<i>Нотаріальне посвідчення</i>	За домовленістю сторін

• предмет договору про емфітевзис (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); • умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в емфітевзис; • розмір плати, її форма, умови, порядок та строки її виплати. (Проте законодавчого закріплення істотних умов договору немає)	<i>Істотні умови договору</i>	• об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); • строк дії договору; • орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за несплату. (Закріплені законодавством)
Земельна ділянка сільськогосподарського призначення	<i>Цільове призначення земельної ділянки</i>	Не регламентовано

ПОРІВНЯННЯ ІНСТИТУТУ ЕМФІТЕВЗИСУ ЗА ПРАВОМ УКРАЇНИ ТА ПРАВОМ КВЕБЕКУ

КВЕБЕК		УКРАЇНА
1. можливість відчуження права емфітевзису		
2. користування земельною ділянкою емфітевтом у повному обсязі		
3. обов'язок емфітевта вносити плату за користування земельною ділянкою		
4. право власника на отримання плати за користування земельною ділянкою		
вид розщеплення права власності	<i>Правова природа</i>	речове право на чуже майно
строковий характер (10-100 років)	<i>Строки</i>	строковий / безстроковий характер (з набрання чинності Закону України від 10.07.2018 – виключно строковий (до 50 років) на всі форми власності)
• заповіт; • договір.	<i>Підстава встановлення права</i>	виключно договір
має як власник, так й емфітевт	<i>Право розпорядження земельною ділянкою</i>	має власник земельної ділянки
+	<i>Обов'язок емфітевта зводити будівлі або здійснювати насадження для збільшення вартості ділянки</i>	-
не регламентовано	<i>Цільове призначення</i>	регламентовано (користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб)
сплачує емфітевт	<i>Земельний податок</i>	сплачує власник земельної ділянки