

самоврядування визначаються у поточному земельному законодавстві, яке потребує свого подальшого вдосконалення.

**Ключові слова:** об'єкт і предмет правового регулювання, право власності на землю, правооб'єктність і правосуб'єктність, земельне і цивільне законодавство.

**Ключевые слова:** объект и предмет правового регулирования, право собственности на землю, правообъектность и правосубъектность, земельное и гражданское законодательство.

**Key words:** object and subject of legal regulation, land ownership, legal personality and legal personality, land and civil law.

### **ХАРИТОНОВА ТЕТЯНА ЄВГЕНІВНА**

*Національний університет «Одеська юридична академія»,  
завідувач кафедри аграрного, земельного та екологічного права,  
доктор юридичних наук, доцент*

### **ЗМІНИ У ЗАКОНОДАВСТВІ ТА НОВІ КОЛІЗІЇ ЩОДО ЕМФІТЕВЗИСУ**

У 2019 році було прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» № 340-IX від 05.12.2019 та Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо стимулювання інвестиційної діяльності в Україні» № 132-IX від 20.09.2019, які внесли багато змін до земельного та цивільного законодавства. Ці зміни торкнулися також й емфітевзису. Але замість врегулювання протилежних норм та усунення колізій, ми знов маємо дилему, які ж норми є переважними і як правильно їх застосовувати.

Окремі аспекти дослідження використання земель сільськогосподарського призначення, в тому числі на умовах емфітевзису, були порушені в працях Гавриш Н.С., Годованюка А.Й., Григор'євої Х.А., Гуревського В.К., Гутьєвої В.В., Єрмоленка В.М., Каракаша І.І., Кулинича П.Ф., Мірошніченка А.М., Носіка В.В., Степської О.В., Титової Н.І., Уркевича В.І., Шульги М.В. та інших.

Метою дослідження є аналіз норм Земельного та Цивільного кодексів України щодо колізій, які виникли після внесення змін щодо права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису).

Початком суттєвих змін, які торкнулися емфітевзису, слід вважати Закон України «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» № 2498-VIII від 10.07.2018, яким було внесено зміни до ст. 102<sup>1</sup> ЗК щодо строку емфітевзису. Тепер строк користування земельною ділянкою державної, комунальної та приватної

власності став однаковим для всіх суб'єктів і склав 50 років. Але, якщо звернутися до ст. 408 ЦК, яка також містить норму щодо строку договору емфітевзису, то п. 1 вищезазначеної статті залишився без змін, залишаючи обмеження щодо строку користування у 50 років лише для земельних ділянок державної або комунальної власності. Тобто була створена колізія між двома кодексами, що призводить до значної кількості судових спорів, оскільки при укладанні договорів насамперед враховуються норми ЦК (глава 16<sup>1</sup> ЗК є відсылною у багатьох положеннях до норм ЦК).

Крім того, п. 2 ст. 408 ЦК прописує процедуру відмови від договору емфітевзису, у разі якщо він укладений на невизначений строк, що в вищезазначеному випадку втрачає будь-який сенс.

Ще однією колізією між ЗК та ЦК, є положення ч. 3 ст. 102<sup>1</sup> ЗК та ч. 3 ст. 407 ЦК, зміни до яких було внесено одночасно Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву» № 509-VI від 16.09.2008, яким було закріплено, що «право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам, внесено до статутного капіталу, передано у заставу» [1; 2].

Ця колізія з'явилася випадково і не одразу на неї звернули увагу. Справа в тому, що глава 16<sup>1</sup> ЗК присвячена не тільки емфітевзису, але й іншому інституту – суперфіцію, яким є право користування чужою земельною ділянкою для забудови. Статті ЗК в одній главі регулюють й емфітевзис і суперфіцію, тому ч. 3 ст. 102<sup>1</sup> ЗК містить уточнення, якого немає у ЦК. Так за ЗК землекористувач не може відчужувати право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди. На той момент законодавець таким виключенням регулював випадки, які стосувалися суперфіцію, оскільки вважалося, що будувати на землях сільськогосподарського призначення, які надаються за договором емфітевзису, не можна. Тому й ч. 3 ст. 407 ЦК не містить такого виключення, оскільки присвячена лише емфітевзису.

Але у зв'язку з тим, що останнім часом з'явилися наукові дослідження щодо дослідження забудови різних категорій земель, серед яких є точки зору щодо можливості забудови й тих земель, що надаються у емфітевзис, можна говорити про нові колізії законодавства.

Так тривалий час, переважала точка зору, що землі сільськогосподарського призначення (наприклад, для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, для ведення фермерського господарства) забудовувати не можна. І на сьогодні в Україні існує низка нормативних приписів, що суттєво обмежують можливість використання земель сільськогосподарського призначення для будівництва. Так, наприклад, заборона на відчуження та зміну цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення напряму не пов'язана із проблемою забудови таких земель, адже стосується переважно тих сільськогосподарських земель, що взагалі не підлягають забудові.

Але, згідно зі ст. 5 ЗУ «Про фермерське господарство» на земельній ділянці фермерського господарства можна облаштувати житло в тій

частині ділянки, з якої забезпечується зручний доступ до всіх виробничих об'єктів господарства. Більше того, члени фермерського господарства мають право на створення окремої фермерської садиби за межами населеного пункту, якій має бути присвоєно поштову адресу. На фермерських земельних ділянках, зрозуміло, розміщуються і самі будівлі та споруди ферм для розведення птахів, кролів та ін., а також вирощування певних сільськогосподарських культур.

Водночас, можна погодитися із А.І. Ріпенко, що будь-які землі країни є її територіальним ресурсом, а в певних випадках залучення навіть «підмораторних земель» для містобудівного використання (розміщення об'єктів сільськогосподарської інфраструктури, фермерських садиб тощо) є найбільш раціональним та ефективним способом їх експлуатації [3].

Особливості правового режиму окремих видів земель сільськогосподарського призначення визначені у ст. 20, ст. ст. 31-36 ЗК. При цьому «юридична придатність» земель цієї категорії до розміщення об'єктів будівництва є неоднаковою.

За загальним правилом забороняється забудовувати орні угіддя (рілля), а також території багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ і перелогів, розташовані в межах земельних ділянок сільськогосподарського призначення. У разі виникнення виняткової необхідності розміщення житлових або виробничих об'єктів, а також комунікацій переважно для цих потреб надаються несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості. Отже, принципової заборони на будівництво будівель і споруд на землях сільськогосподарського призначення законодавство не містить.

Оскільки відповідно до ст. 22 ЗК у складі земель сільськогосподарських земель поряд із сільськогосподарськими угіддями виділяються і несільськогосподарські угіддя: господарські шляхи, землі під господарськими будівлями і дворами, інфраструктурою тощо, – забудову передбачається розміщувати в основному на таких територіях.

Забудова земель сільськогосподарського призначення, звичайно, не є їх пріоритетним використанням, але є необхідність розміщення будівель та споруд, необхідних для забезпечення виробництва сільськогосподарської продукції, або житло, призначене безпосередньо для фермерів.

Таким чином, можна зробити висновок, що при внесенні змін у 2008 році до п. 3 ст. 102<sup>1</sup> ЗК і спрямовуючи її дію на суперфіції, законодавець фактично заклав нову суперечливу норму, яка поклала початок ще одній колізії між нормами ЗК та ЦК щодо емфітевзису.

Таким чином, можна зробити висновок, що інститут емфітевзису є достатньо усталеним інститутом, який тривалий час не зазнавав суттєвих змін. Але зміни, які вносилися до Земельного кодексу щодо емфітевзису, не узгоджувалися з нормами Цивільного кодексу. І прикладом є найостанніші зміни 2019 року, які суттєво торкнулися процедури, форми укладання договорів емфітевзису, але й так і не узгодили попередні колізії. Цілком можливим є те, що й останні зміни з часом призведуть до нових колізій та неправильного застосування норм.

### **Список використаної літератури:**

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.
2. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № № 40-44. – Ст. 356.
3. Ріпенко А.І. Використання земель для містобудівних потреб: теоретичні та практичні проблеми: Монографія / А.І. Ріпенко. – Одеса : Видавничий дім «Гельветика», 2019.

**Ключові слова:** землевласник, землекористувач, цивільне законодавство, земельне законодавство, емфітевзис.

**Ключевые слова:** собственник земли, землепользователь, гражданское законодательство, земельное законодательство, эмфитевзис.

**Key words:** landowner, land user, civil law, land law, emphitevsis.

### **СИДОР ВІКТОРІЯ ДМИТРІВНА**

*Національний університет «Одеська юридична академія»,  
професор кафедри конституційного,  
адміністративного та міжнародного права  
Київського інституту інтелектуальної власності та права,  
доктор юридичних наук, професор*

### **ТРАНСФОРМАЦІЯ СИСТЕМИ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ**

Проголошення незалежності, інтеграція України у світовий інформаційний простір та розбудова економіки на нових ринкових засадах стали передумовами формування правових, організаційних, науково-технічних, економічних, фінансових, методичних та гуманітарних передумов розвитку інформатизації. Трансформація практично всіх сфер суспільного життя України поступово стала неможливою без застосування сучасних технологій цифрової економіки, цифрових інновацій. Зростання потреби у формуванні системи національних інформаційних ресурсів призвело до створення загальнодержавної мережі інформаційного забезпечення земельних відносин.

Відправною точкою переведення всіх даних щодо земельних ділянок, їх вартості та конфігурації та ін. з паперових на цифрові носії стало прийняття Закону України «Про Державний земельний кадастр» від 7 липня 2011 р.

З 2013 р. в Україні державний земельний кадастр ведеться як єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами.