



УДК 347.25

DOI <https://doi.org/10.32837/yuv.v0i2.2148>**О. Ільків,**

orcid.org/0000-0002-0659-1855

кандидат юридичних наук, доцент,

доцент кафедри цивільно-правових дисциплін

Міжнародного економіко-гуманітарного університету

імені академіка Степана Дем'янчука

ПРАВО КОРИСТУВАННЯ ЧУЖОЮ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ ДЛЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПОТРЕБ (ЕМФІТЕВЗИС)

Емфітевзис є одним із найдавніших речових прав, відомих ще з часів римського права. Економічною основою виникнення цих відносин є належність земель сільськогосподарського призначення особі на праві власності, які через недостатність навичок або засобів вона не може використати особисто. Без зміни цільового призначення на інші потреби використовувати земельну ділянку, призначену для сільськогосподарських цілей, не дозволяється.

Земельні ділянки, що використовуються у сільськогосподарському виробництві, належать до одного з видів земель, передбачених Земельним кодексом України (далі – ЗК України) [1]. Власниками таких ділянок можуть бути фізичні та юридичні особи, держава, територіальні громади. Відповідно, додатковим критерієм класифікації цих земель є вид власності.

У ст. 80 ЗК України за вищевказаним критерієм розрізняють:

- землі приватної власності, які належать громадянам (фізичним особам) та юридичним особам;
- землі комунальної власності, щодо яких повноваження власника здійснюють органи самоврядування територіальних громад;
- землі державної власності, щодо яких правомочності від імені держави здійснюють уповноважені органи державної влади.

Підставою виникнення емфітевзису є договір, укладений між власником земельної ділянки сільськогосподарського призначення та землекористувачем. Таким чином, землі сільськогосподарського призначення стають об'єктом цивільного обороту.

Предметом договору емфітевзису є земельна ділянка із зазначенням відповідних параметрів із вказівкою на кадастровий номер. При цьому предметом договору емфітевзису можуть бути не лише земельні ділянки, які віднесені до сільськогосподарського призначення статтею 19 ЗК України, а й інші види ділянок, які можна використати для сільськогосподарських потреб.

Так, ст. 16 Закону України «Про природно-заповідний фонд України» [2] описано, що землі природних заповідників можна використовувати на спеціально відведених земельних ділянках для господарських потреб, у тому числі із сільськогосподарською метою. Земельні ділянки, що призначені для ведення підсобного господарства, також можна використовувати для сільськогосподарських цілей.

Однак у договорі емфітевзису можна конкретизувати цільове використання земельної ділянки в рамках належності до сільськогосподарських земель. Власне Земельний кодекс України передбачає класифікацію земель сільськогосподарського при-



значення на окремі види. Серед них виділяють такі як:

а) сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);

б) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель сільськогосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо).

Земельним кодексом України землі сільськогосподарського призначення поділяються за конкретною метою використання на земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства; садівництва; городництва; сінокошення та випасу худоби; ведення товарного сільськогосподарського виробництва; для дослідних і навчальних цілей; пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства. Перелічені способи використання земельної ділянки охоплюються загальним поняттям цільового призначення – для сільськогосподарських потреб.

Конкретне правовідношення виникає на підставі договору, в якому вказується розмір земельної ділянки або її частини, а також конкретна мета використання, яка не повинна виходити за межі цільового призначення. При цьому не виключається наявність на земельній ділянці окремих приміщень, призначених для зберігання сільськогосподарської продукції, знарядь виробництва та для інших функцій допоміжного характеру, спрямованих на забезпечення сільськогосподарських потреб. Крім предмета договору емфітевзису, його істотною умовою є строк надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Строк користування визначається за домовленістю сторін. Законодавець не встановлює макси-

мальних і мінімальних строків користування. Обмеження щодо строків мають місце для земель, що належать до державної або комунальної власності. Для таких земель законом встановлено обмеження щодо строку користування – не більше 50 років.

Договір емфітевзису вважається укладеним, якщо строк не визначений в договорі. У такому разі договір укладений на невизначений строк. Кожна зі сторін може відмовитися від договору, попередньо попередивши про це другу сторону не менш як за один рік. Така вимога встановлена виходячи з циклу сільськогосподарських робіт, який охоплює різні періоди року. Законодавець не забороняє припинити договірні зв'язки між сторонами і до спливу річного строку за взаємним погодженням. У такому разі припинення регулятивного правовідношення відбувається за згодою сторін. Водночас припинення договірних відносин може спостерігатись у разі розірвання договору у зв'язку з істотною зміною обставин. До таких належать:

1) наявність непередбачуваних та непереборних обставин, які не залежать від волі сторін;

2) недоцільність виконання умов договору сторонами (або однією з них) у зв'язку з можливим настанням для неї невігідних наслідків.

У разі істотної зміни обставин сторони можуть внести зміни або розірвати договір за взаємною згодою, що відповідає принципу свободи договору. Якщо сторони не досягли згоди щодо розірвання договору, він може бути розірваний за рішенням суду на вимогу заінтересованої особи за наявності одночасно таких умов:

1) в момент укладення договору сторони виходили з того, що така зміна настане;

2) зміна обставин зумовлена причинами, які заінтересована сторона не могла усунути після їх виникнення за всієї своєї турботливості та обачності, які від неї вимагалися;



3) виконання договору порушило б співвідношення майнових інтересів сторін і позбавило заінтересовану сторону того, на що вона розраховувала під час укладення договору.

Ці обставини мають правове значення і для договірних відносин емфітевзису, якщо договором встановлена плата за користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Істотна зміна обставин пов'язується з ознаками ризику у договірних відносинах, у тому числі речових відносинах, які виникають на підставі договору. Обставини ризикового характеру можуть бути включені до змісту договору емфітевзису або встановлюватися нормами законодавства.

Користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб пов'язане з обставинами, які не завжди залежать від волі сторін (погодні умови, природні катаклізми тощо). Тому за наявності істотної зміни обставин, які неможливо було передбачити в момент укладення договору емфітевзису, підставою є припинення договірних відносин до настання річного строку з моменту попередження.

Під ризиком істотної зміни обставин за договором, як підкреслює О.В. Андреева, варто розуміти ймовірність (можливість) покладення на сторону договірною зобов'язання не вигідних майнових наслідків за умови виконання договірною зобов'язання на тих умовах, що існували до його виникнення [3, с. 11].

Припинення цивільного правовідношення полягає у відсутності правового зв'язку між суб'єктами, зокрема, власником земельної ділянки і користувачем. Якщо правовідносини базуються на договорі, то йдеться про розірвання договору емфітевзису.

Для розірвання договору необхідне волевиявлення обох сторін. Припинення договірних відносин має місце у разі спливу терміну дії договору у разі його належного виконання.

Відмова від договору або його розірвання можлива також в односторонньому порядку у випадках, встановлених законом або договором. Припинення договірних відносин можна розглядати також як спосіб захисту у разі невиконання або неналежного виконання контрагентом своїх договірних зобов'язань. Припинення емфітевзису зумовлене розірванням або відмовою від договору як підстави виникнення стосунків між власником земельної ділянки та користувачем.

Розірвання договору – це дія, що спрямована на припинення частково або повністю невиконаного договору, при цьому зобов'язання сторін припиняються на майбутнє [4, с. 8]. Відмова від виконання договору вважається обґрунтованою, якщо виконанням порушуються умови договору чи коли договір не може виконуватися з інших причин, які не залежать від волі сторін [5, с. 126].

Суть припинення договірних відносин емфітевзису полягає у відсутності правового зв'язку між власником і землекористувачем. Припинення може мати місце у випадках: спливу строку, на який укладений договір; настання обставин, що є підставою для відмови; розірвання договору.

Законодавець не визначає, до якого типу договорів належить договір емфітевзису – до оплатних чи безоплатних. Самі сторони погоджують у договорі умову про плату за користування земельною ділянкою.

Плата за користування земельною ділянкою сплачується в розмірі, узгодженому з власником, і може включати земельний податок, визначений податковим законодавством. Земельний податок у вигляді плати за землю є обов'язковим платежем власника земельної ділянки.

У договорі емфітевзису можуть передбачатися інші умови, які визначають права та обов'язки сторін. Крім договірних узгоджень, основні



права та обов'язки сторін встановлені законодавством. Аналіз останнього дає підстави для класифікації прав та обов'язків власника і користувача.

Право однієї зі сторін кореспондується з обов'язком іншої сторони. Обов'язком землекористувача є використання земельної ділянки відповідно до цільового призначення та умов договору. Загальна мета використання земельної ділянки – для сільськогосподарських потреб. Але форми і способи використання земельної ділянки можуть мати особливості залежно від конкретного виду земельної ділянки.

Законодавець застосовує термін «використання земельної ділянки» в повному обсязі за Цивільним кодексом України (далі – ЦК України) [6]. Якщо йдеться про земельну ділянку для сільськогосподарських потреб, то безпосереднім об'єктом користування є поверхневий шар землі для сільськогосподарського виробництва. На земельній ділянці можуть знаходитися насадження, угіддя, які можуть бути об'єктом або засобом використання разом з ґрунтовим шаром землі.

Порядок їх використання може бути встановлений договором емфітевзису. В тому числі договором може бути встановлена можливість користування загальнопоширеними копалинами, торфом і т.д. Однак необхідно мати на увазі, що використання загальнопоширених корисних копалин не є метою речових відносин, що виникають у такому разі.

Використання загальнопоширених копалин повинне здійснюватися відповідно до сільськогосподарських потреб. Тому видобування піску, торфових брикетів, тощо без взаємозв'язку із сільськогосподарським виробництвом не охоплюється змістом правовідношення в рамках емфітевзису.

Це підкреслюється і в земельному законодавстві. Ст. 95 ЗК України передбачає право використовувати у встановленому порядку для власних

потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, інші корисні властивості землі [1].

Тлумачення цієї норми свідчить, що таке право має власник земельної ділянки в межах, визначених законодавством. Власник може в договорі емфітевзису надати таке право користувачу як супутню правомочність щодо використання ділянки для сільськогосподарських потреб. Передання земельної ділянки на умовах емфітевзису виключно для видобування загальнопоширених копалин суперечить чинному законодавству. Встановлення цільового призначення земельних ділянок здійснюється відповідно до певної категорії земель з визначенням виду використання. У разі зміни цільового призначення земельних ділянок здійснюється зміна категорії земель, тобто виду цільового призначення.

Категорія земель і вид цільового призначення земельних ділянок визначаються у межах відповідного виду функціонального призначення території. Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними, а також правила його застосування з визначенням категорій земель та видів цільового призначення земельних ділянок, які можуть встановлюватися в межах відповідної функціональної зони, затверджується Кабінетом Міністрів України. Зазначений класифікатор та правила використовуються для ведення Державного земельного кадастру.

Це відповідає загалом положенню ч. 3 ст. 10 ЗК України, що земельна ділянка, яка за основним цільовим призначенням відноситься до відповідної категорії земель, належить у порядку, що визначений Земельним кодексом України, до певного виду цільового призначення, що характеризує конкретний напрям її використання та її правовий режим [1].



Відповідно до Закону України від 17 червня 2020 року «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» [7] зміна цільового призначення земельної ділянки погоджується у разі, якщо земельна ділянка перебуває у користуванні на правах постійного користування, оренди, емфітевзису, суперфіцію, у заставі із землекористувачем, заставодержателем (підпис якого на погодженні посвідчується нотаріально).

Цим підкреслюється необхідність стабільності речових відносин емфітевзису, договір на використання земель яких укладається на тривалий строк. Більше того, зміна цільового призначення земель сільськогосподарського призначення здійснюється за умови відшкодування власником земельної ділянки (а для земель державної та комунальної власності – користувачем) втрат сільськогосподарського виробництва, крім випадків, визначених законом. Внесення до Державного земельного кадастру відомостей про зміну цільового призначення земельної ділянки в таких випадках здійснюється за умови надання її власником (а для земель державної та комунальної власності – користувачем), забезпечення виконання зобов'язання з відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва, крім випадків, визначених законом, у вигляді гарантії.

Підставою припинення договірних відносин емфітевзису може бути вилучення земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності. При цьому визначальним є правовий режим земельної ділянки, яка є об'єктом емфітевзисних відносин. З метою захисту прав користувачів укладення договорів оренди землі, емфітевзису, суперфіцію земельних ділянок державної та комунальної власності здійснюється з обов'язковим включенням до таких договорів умови щодо обов'язковості їх розірвання в односторонньому порядку

за рішенням орендодавця (особи, яка передає земельну ділянку в користування на правах емфітевзису, суперфіцію) у разі необхідності використання земельної ділянки для розміщення інших об'єктів, передбачених у порядку, визначеному законодавством, без відшкодування орендарю (землекористувачу) збитків, завданих таким розірванням, а також без відшкодування йому вартості поліпшень земельної ділянки, здійснених орендарями (землекористувачами).

Поновлення продовження дії договорів оренди землі, емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки (державної та комунальної власності) здійснюється з обов'язковим включенням до таких договорів такої ж умови про відсутність обов'язку відшкодування таких збитків (крім випадків, якщо ця умова вже вмістилася в договорі), а також, якщо на земельній ділянці розташована будівля, споруда, що перебуває у власності землекористувача або отримано документ, що дає право на виконання підготовчих і будівельних робіт.

Втрати сільськогосподарського виробництва, що відшкодовуються у разі зміни цільового призначення земельної ділянки сільськогосподарського призначення, внаслідок чого земельні ділянки переводяться до земель інших категорій, становлять 30 відсотків різниці між нормативною грошовою оцінкою відповідної земельної ділянки після та до зміни її цільового призначення. Конкретні умови землекористування для сільськогосподарських потреб визначаються договором. У ч. 2 ст. 409 ЦК України передбачено, що власник земельної ділянки зобов'язаний не перешкоджати землекористувачеві у здійсненні його права.

Дефініція цієї частини статті має абстрагований характер. Конкретні права землекористувача будуть визначатися умовами договору. При цьому зміст договору визначатиметься умовами, погодженими сторонами. Правам землекористувача, визначеним



у договорі емфітевзису, кореспондуються обов'язки власника земельної ділянки. Тому йдеться про виконання обов'язків сторонами (у такому разі власником земельної ділянки), а не про перешкоджання землекористувачеві у здійсненні його прав.

У сучасних умовах реформування правових конструкцій виникає потреба уніфікації поняття права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. У статті досліджено поняття та характерні ознаки емфітевзису, проаналізовані передумови та підстави виникнення такого речового права за цивільним законодавством України, охарактеризовано право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) з точки зору приналежності його до речових прав на чуже майно. Автор аналізує характерні риси договору про емфітевзис, істотні умови для його укладення, предметний та суб'єктний склад цього договору. Підкреслюється така дефініція, що правам землекористувача, визначеним у договорі емфітевзису, кореспондуються обов'язки власника земельної ділянки.

Уточнено ознаки способів захисту прав власника та користувача земельної ділянки, а саме: мета способу захисту може полягати у зміні суб'єктивного права та суб'єктивного обов'язку суб'єктів; спрямованість способу захисту зумовлена прямою залежністю між ускладненням (неможливістю) задоволення інтересу однієї особи та юридично значущою поведінкою іншої особи, між якими наявний правовий зв'язок.

З'ясовано, що підставою припинення договірних відносин емфітевзису може бути вилучення земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності. При цьому визначальним є правовий режим

земельної ділянки, яка є об'єктом емфітевзисних відносин. Відмова від договору або його розірвання можлива в односторонньому порядку у випадках, встановлених законом або договором. Припинення договірних відносин можна розглядати також як спосіб захисту у разі невиконання або неналежного виконання контрагентом своїх договірних обов'язків. Припинення емфітевзису зумовлене розірванням або відмовою від договору як підстави виникнення стосунків між власником земельної ділянки та користувачем.

Ключові слова: право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, емфітевзис, речове право, договір про емфітевзис.

Ilkiv O. The right to use someone else's land for agricultural needs (emphytes)

In modern conditions, the reform of legal structures arises the need to unify the notion of the right to use another's land for agricultural needs. The article investigates the concepts and characteristic features of emphytes, analyzes the preconditions and grounds for the emergence of such real law by the civil law of Ukraine, the right to use another's land for agricultural needs (emphytes) in terms of belonging to the real rights to someone else's property. The author analyzes the characteristic features of the emphytes agreement, essential conditions for its conclusion, subject and actual composition of this agreement. It is emphasized that the definition that the rights of the land user defined in the emphasis agreement shall correspond to the duties of the land owner.

The signs of protection of the rights of the owner and the user of the land are specified, namely: the purpose of the method of protection may consist in changing the subjective law and



subjective duty of the subjects; the direction of the method of protection is due to a direct relationship between the complication (impossibility) to meet the interest of one person and legally significant behaviour of another person, between which the existing legal communication.

It is found out that the basis of termination of contractual relations of emphytes can be the removal of a land plot on the motives of public necessity. In this case, the legal regime of the land plot is determined, which is an object of emphytes' relations. The rejection of the contract or its termination is possible in a unilateral order in cases established by law or agreement. The termination of contractual relations can also be considered as a way of protecting in case of non-fulfilment or inappropriate execution by the counterparty of its contractual duties. The termination of emphytes is due to termination or refusal of the contract as a basis for the emergence of relations between the owner of the land and the user.

Key words: right to use a land for agricultural needs, emphytes, material law, emphytes agreement.

Література

1. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. Офіційний вісник України. 2001. № 46, ст. 2038.
2. Про природно-заповідний фонд України : Закон України від 16.06.1992 № 2456-XII.
3. Андреева О.В. Ризик у договірних зобов'язаннях : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Київ, 2015. 20 с.
4. Процьків Н.М. Правове регулювання розірвання цивільно-правових договорів за цивільним законодавством України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Київ, 2003. 20 с.
5. Жарский А.В. Одностороннее расторжение договора и отказ от исполнения обязательств. Хозяйство и право. 2006. № 7. С. 124–131.
6. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. Офіційний вісник України. 2003. № 11. Ст. 461.
7. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель : Закон України від 17 червня 2020. Урядовий кур'єр. Вересень 2020. № 174.

