УДК 347.2/3

Гнатів Оксана Богданівна,
кандидат юридичних наук, старший викладач кафедри цивільного права і процесу юридичного факультету Тернопільського національного університету

ПРАКТИЧНА РОЛЬ ЕМФІТЕВЗИСУ В СУЧАСНІЙ ЦИВІЛІСТИЦІ

Договірні відносини у сфері використання земель для сільськогосподарських потреб набувають широкого розголосу на сьогодні. Розвиваються договірні відносини в земельному праві, через що питання прав на чужі земельні ділянки потребують певного удосконалення. Статтю присвячено характеристиці договору використання земель для сільськогосподарських потреб (емфітевзису), аналізу його істотних умов та дослідженню проблем удосконалення законодавства у вказаній сфері.

Ключові слова: *емфітевзис, договір, оренда, земельне право.*

Гнатив О. Б.

Практическая роль эмфитевзиса в современной цивилистике.

Договорные отношения в сфере использования земель для сельскохозяйственных нужд приобретают широкую огласку в настоящее время. Развиваются договорные отношения в земельном праве, из-за чего вопрос прав на чужие земельные участки требуют определенного усовершенствования. Статья посвящена характеристике договора использования земель для сельскохозяйственных нужд (эмфитевзис), анализа его существенных условий и исследованию проблем совершенствования законодательства в указанной сфере.

Ключевые слова: *эмфитевзис, договор, аренда, земельное право.*

Gnativ O.

Practical emphyteusis role in modern tsyvilistytsi.

Contractual relations in the use of land for agricultural purposes become widely publicized now. Developing a contractual relationship in the land law, which is why the issue of rights to other people's plots require some improvement. The article is devoted to the characterization of the treaty land use for agricultural purposes (emphyteusis), analyzing its material terms and to the problems of improvement of legislation in that area.

Keywords: *perpetual lease, contract, lease, land law.*

Постановка проблеми. Перехід України до ринкової економіки, важливі політичні, економічні й соціальні процеси в державі зумовлюють потребу у вдосконаленні правової системи України відповідно до міжнародних стандартів правового статусу особи, зокрема в частині її майнових прав. У Цивільному кодексі України від 16 січня 2003 р. простежуються тенденції визнання пріоритету приватного права й всебічного захисту інтересів і прав людини. Одним із найважливіших елементів правового статусу особи є право власності. Воно закріпляє стан «привласненості», «приналежності» певних матеріальних благ конкретній особі, є основою свободи індивідуума й економічних відносин у суспільстві. Проте цей стан може бути реалізований також і за допомогою інших майнових прав, які мають абсолютний характер і разом із правом власності складають комплексний інститут речових прав. Серед норм цього інституту значне місце займає група норм, пов'язаних із правом користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), що зумовлено передусім об'єктом правового регулювання, яким у цих відносинах виступає земля.

В умовах зростання вартості оренди землі сільськогосподарського призначення у зв'язку з прийняттям змін до Податкового кодексу України, які передбачають, що орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності не може бути меншою ніж 3% від нормативної грошової оцінки такої земельної ділянки, дедалі актуальнішим стає пошук альтернативних, більш економічно вигідних інструментів користування землями сільськогосподарського призначення.

Цей інструмент вигідний і зручний тим, що коли власник землі не бажає втрачати право власності на землю, але й сам не має можливості обробляти її, то в такому разі він може передати її в довгострокове користування іншим особам на підставі речового права.

До цього цивільно-правового інституту вдаються великі землевласники, які самі не спроможні обробляти свою землю і водночас не бажають позбавлятися права власності на неї. У таких випадках можна, звичайно, передати землю в оренду. Проте оренда землі — це договір, який у будь- який час може розірвати

одна зі сторін. Для користувачів необхідний більш надійний спосіб користування, який би меншою мірою залежав від свавілля землевласника. Таким інститутом і став емфітевзис – право користування землею для сільськогосподарських потреб.

Використання цього інструменту поступово стає популярнішим серед орендарів земель сільськогосподарського призначення, оскільки є більш вигідним та надає гнучкість в узгодженні істотних умов користування земельною ділянкою.

Стан дослідження. Проблеми правових відносин у сфері користування землею для сільськогосподарських потреб відображено в працях В. Уркевича, В. Гутьєвої, П. Кулінича, О. Підопригори, Є. Харитонова тощо.

Проте принагідно потрібно зазначити, що окремі питання залишаються невирішеними та дискусійними.

Основний виклад матеріалу. Емфітевзис – це довгострокове, відчужуване і таке, що успадковується, право використання чужої земельної ділянки для сільськогосподарських потреб. Право користування чужою земельною ділянкою встановлюється договором між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарського виробництва (користувач).

Емфітевзис має певні правові особливості. Це довгострокове право. Емфітевзис укладається, як правило, на невизначений строк, але може бути укладений і на певний строк. Укладаючи договір на невизначений строк, кожна зі сторін може відмовитися від договору, повідомивши про це другу сторону не менш як за один рік до такої відмови.

Строк дії договору користування землею для сільськогосподарських потреб не обмежується законом, проте щодо договору емфітевзису стосовно земель державної та комунальної форми власності цей строк може бути не більше 50 років. Як альтернатива, укладаючи договір оренди земельної ділянки, сторони обмежені максимальним строком оренди землі, який визначений у Законі України «Про оренду землі» (Закон про оренду) та становить 50 років, незалежно від того чи є орендована земельна ділянка приватною, чи належить до земель державної або комунальної власності. У випадку емфітевзису ця ситуація дещо відрізняється.

У випадку укладення договору емфітевзису щодо земель, які перебувають у приватній власності, максимальний строк договору не обмежений. На практиці відомі випадки, коли договір емфітевзису укладають на строк 100 і більше років. Більше того, законодавство прямо передбачає можливість укладення безстрокового договору емфітевзису. В такому разі кожна зі сторін може у будь-який час розірвати такий договір, попередивши іншу сторону за один рік до такого розірвання.

У подальшому емфітевт може відчужувати своє право користування та передавати його в спадок. Важливою особливістю емфітевзису є те, що право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб може відчужуватися й передаватися в порядку спадкування. У договорі встановлюється вартість передачі емфітевтичного права (можливим є й безоплатне передання) та плата за користування цим правом, які емфітевт має сплачувати власнику в певний спосіб і в певний термін. Тобто це право відчужуване, емфітевт у будь-який час може продати чи в будь-який інший спосіб відчужувати це право користування землею. Слід підкреслити, що відчужується не земля (емфітевт не має права розпоряджатися землею), а саме право користування землею. При продажу права користування землею користувач зобов'язаний своєчасно сповістити про це власника землі. Якщо продаж права користування буде здійснено без сповіщення про це власника земельної ділянки, останній має право вимагати через суд визнання продажу недійсним. При відчуженні емфітевзису емфітевтом третім особам власник землі має право на визначену договором частину від ціни продажу (процент).

Можливість відчужувати право емфітевзису фактично має означати можливість передавати право емфітевзису в заставу, проте, на жаль, на практиці така застава неможлива, оскільки: право емфітевзису майже неможливо оцінити; реєстрація переходу права емфітевзису на підставі договору застави не передбачена законодавством.

Власнику землі належить переважне перед іншими право викупу права користування. Обмеження щодо відчуження емфітевзису, яке встановлено стосовно права користування земельною ділянкою державної або комунальної власності, полягає в тому, що право користування не може бути відчужено землекористувачем іншим особам, внесено до статутного фонду, передано в заставу. Вважається, що це обмеження гарантує право на землі держави та відповідних територіальних громад [1].

На сьогодні неабиякого розголосу набуло питання: а чи можна розглядати укладення договору емфітевзису як відчуження сільськогосподарської земельної ділянки? Це питання має не лише теоретичний характер; воно має безперечне практичне значення, оскільки нині в Україні діє мораторій, тобто тимчасова заборона на відчуження земель сільськогосподарського призначення.

Отже, зазначене питання можна конкретизувати так: чи мають право громадяни та юридичні особи, які є власниками сільськогосподарських земель, наданих їм для ведення товарного сільськогосподарського виробництва чи ведення особистого селянського господарства, укладати щодо цих ділянок договори емфітевзису? При пошуку відповіді на це запитання слід взяти до уваги, що у наведеному п. 15 Перехідних положень Земельного кодексу України міститься положення про те, що приватні власники таких сільськогосподарських земель не мають права здійснювати «купівлю-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок». Отже, на перший погляд, заборона на відчуження земельних ділянок іншим, крім купівлі-продажу, способом поширюється й на відчуження прав володіння та користування сільськогосподарськими земельними ділянками на підставі договору про встановлення емфітевзису.

Однак такий висновок є не зовсім правильним. Справа у тому, що закон передбачає виникнення емфітевзису двох видів: постійних та тимчасових. Що стосується постійного емфітевзису, тобто емфітевзису, встановленого на невизначений строк, то його слід розглядати як відчуження сільськогосподарської земельної ділянки, оскільки, як було зазначено, при встановленні постійного емфітевзису, емфітевт, по-перше, набуває практично такої ж незалежності від власника земельної ділянки, якої набуває покупець від продавця земельної ділянки. По-друге, емфітевт за договором емфітевзису набуває не тільки прав щодо володіння та користування сільськогосподарською ділянкою, а й прав розпорядження нею шляхом відчуження емфітевзису іншій особі без згоди титульного власника. Таким чином, укладення договорів про встановлення постійного емфітевзису слід розглядати як відчуження сільськогосподарської земельної ділянки. Якщо об'єктом емфітевзису є сільськогосподарська ділянка такого виду, яку не можна продавати через чинний мораторій, то договір про встановлення емфітевзису є порушенням заборон про відчуження ділянки, встановлених мораторієм.

Інша справа – тимчасовий емфітевзис. Закон дозволяє власникам земельних ділянок сільськогосподарського призначення передавати права володіння та користування ними іншим особам на умовах емфітевзису тимчасово – на певний строк. Юридична природа тимчасового емфітевзису подібна до юридичної природи договору оренди землі. Як при оренді землі, так і при тимчасовому емфітевзису права володіння та користування земельною ділянкою передаються однією особою іншій особі лише тимчасово на чітко визначений термін. Мораторій на відчуження сільськогосподарських земель не забороняє укладення договорів оренди сільськогосподарських угідь на будь-який термін, включно 50 років. Тому укладення договору про встановлення тимчасового емфітевзису також не можна розглядати як відчуження сільськогосподарської земельної ділянки, незважаючи на термін його встановлення. З введенням в дію зазначених доповнень до Земельного кодексу України щодо можливості встановлення тимчасового емфітевзису можна розглядати як встановлення ще одного легального способу передачі прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення її власником іншій особі [2]. Якщо взяти до уваги, що тимчасовий емфітевзис може бути встановлений на необмежений термін навіть на тисячу років, а набувач права тимчасового емфітевзису також має право його відчуження, то тимчасовий емфітевзис може бути використаний на практиці для легального обходу заборони про відчуження земель сільськогосподарського призначення.

Законодавець при прийнятті Закону від 27 квітня 2007 р. про внесення доповнень до Земельного кодексу України щодо встановлення емфітевзису не взяв до уваги можливість його використання для обходу мораторію. Законодавцю терміново необхідно внести зміни до Земельного кодексу для закриття легального способу порушення мораторію на відчуження сільськогосподарських земель [3].

Власник має право вимагати від емфітевта використання землі за призначенням, обумовленим у договорі. Власнику належить також право на винагороду за використання землі. Розмір винагороди, її форма, умови, порядок та строки виплати визначаються договором. Користувач земельної ділянки зобов'язаний виплачувати її власнику обумовлену винагороду за користування нею, а також здійснювати інші платежі, пов'язані з користуванням землею, та справляти встановлені щодо неї повинності. Він зобов'язаний використовувати землю відповідно до її цільового призначення, підвищувати її родючість, застосовувати природоохоронні технології виробництва, утримуватися від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації.

Договір про встановлення емфітевзису формально є консенсуальним, оскільки для виникнення емфітевтичного права не вимагається передачі земельної ділянки. Договір може бути нотаріально посвідчений. Крім того, приступати до використання ділянки за договором емфітевзису можна лише після його державної реєстрації в територіальному органі земельних ресурсів.

Передусім емфітевзис є необхідним для тих власників земель сільгосппризначення, яким терміново потрібні гроші, а єдиним їх активом є земля, яку в умовах дії мораторію продати не можна. За договором оренди вони будуть отримувати кошти частинами, а за договором емфітевзису – одразу значну суму. Сума визначається за згодою сторін під час підписання договору. Найкраще розраховувати суму, беручи до уваги розмір ставки орендної плати цієї або аналогічної ділянки за такий самий період. Основою для розрахунку вартості у випадку оренди є нормативно-грошова оцінка ділянки [4].

Якщо повернутись до дискусії відносно альтернативи емфівзису – оренди землі, то орендна плата є важливим аспектом, оскільки її розмір безпосередньо впливає на фінансову модель сільськогосподарського підприємства-орендаря.

З прийняттям змін до Податкового кодексу України розмір орендної плати за земельні ділянки сільськогосподарського призначення, які перебувають у державній чи комунальній власності, був збільшений до 3% від нормативної грошової оцінки землі. У зв'язку з цим оренда державних та комунальних земель сільськогосподарського призначення на підставі договорів оренди стала суттєво більш затратною для орендаря. Щодо орендної плати за користування землями сільськогосподарського призначення, які перебувають у приватній власності, то відповідно до Указу Президента України «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян – власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» № 92/2002 від 02.02.2002 таку орендну плату також рекомендовано встановлювати у розмірі не менше ніж 3% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

На відміну від договору оренди, розмір плати за користування земельною ділянкою за договором емфітевзису, порядок та строки її виплати вирішуються виключно сторонами у договорі. Це дає змогу сторонам погодити суттєво нижчу орендну плату або більш зручні умови її виплати, ніж це передбачено в законодавстві для договорів оренди землі.

Наявність такої можливості робить використання емфітевзису надзвичайно економічно привабливим для орендаря, що сприяє інтенсивному розвитку практики укладення договорів емфітевзису в сучасних умовах.

Об'єктом емфітевтичного права є користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення, що знаходиться в приватній, комунальній або державній власності. Таке користування має обмежений характер, оскільки власник передає емфітевті право володіння та право цільового користування земельною ділянкою, зберігаючи за собою право розпорядження нею. Сторони можуть звузити межі цільового використання земельної ділянки, наприклад, зазначивши, що вона має використовуватися під ріллю або багаторічні насадження тощо.

Отже, з моменту набуття статусу емфітевта в землекористувача виникають також обов'язки перед державою. Зокрема, з виникненням емфітевзису обов'язок сплати земельного податку покладається не на власника земельної ділянки, а на землекористувача, оскільки вони одночасно не можуть бути платниками земельного податку щодо однієї й тієї ж земельної ділянки. Крім того, землекористувач зобов'язаний ефективно використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення, підвищувати її родючість, застосовувати природоохоронні технології виробництва, утримуватися від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації (ст. 410 Цивільного кодексу України). У випадку порушення земельного чи екологічного законодавства щодо ділянки, яка є об'єктом емфітевзису, юридичну відповідальність нестиме землекористувач, а не власник земельної ділянки.

Під час продажу емфітевтичного права третій особі на вимогу власника емфітевтом має бути сплачено лаудемію в розмірі, встановленому договором, у вигляді процентів від ціни продажу. Право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб може бути припинене за рішенням суду в інших випадках, встановлених законом (ст. 412 Цивільний кодекс України).

Українським законодавством не затверджено типової форми договору емфітевзису, тому його може бути укладено в довільній формі, проте він має містити всі істотні умови, передбачені для правочинів Цивільним кодексом України.

Таке жорстке регулювання ускладнює переговори щодо укладення до- говору оренди та підвищує ризик того, що договір оренди, укладений сторонами без належної юридичної допомоги, не буде відповідати усім вимогам законодавства.

Законодавство не встановлює таких вимог до договору емфітевзису. Сторони зобов'язані погодити у договорі емфітевзису лише ті умови, які вони вважають істотними. Це надає сторонам набагато більше свободи та дає змогу погоджувати лише ті умови, які важливі для них, що особливо цінується іноземними інвесторами.

Як і право оренди, право емфітевзису підлягає державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно і виникає з моменту такої реєстрації.

Висновки. Підбиваючи підсумки щодо порівняльної дискусії договору емфітевзису і договору оренди землі, то договір емфітевзису є цікавою альтернативою договору оренди землі сільськогосподарського призначення та має низку суттєвих переваг у зв'язку з відсутністю значного регулювання цього інструменту в українському законодавстві.

Проте у випадку укладення договору емфітевзису потрібно, крім загального законодавства, звертати увагу також на локальні нормативно-правові акти, які регулюють питання передачі у користування земель сільськогосподарського призначення. Такі акти можуть регулювати деякі аспекти правовідносин, пов'язаних з правом емфітевзису, які не врегульовані в загальному законодавстві, за аналогією з орендою землі сільськогосподарського призначення.

Таким чином, емфітевзисом є право обмеженого використання земельної ділянки для сільськогосподарських потреб. Українське земельне законодавство розвивається шляхом дотримання континентально-європейських правових традицій, однак поки що воно не охоплює всіх аспектів встановлення емфітевзису та користування ним, обмежуючись основними положеннями про емфітевзис. Питання щодо суб'єктного складу договору про встановлення емфітевзису потребують деталізації й уточнення.

Література

1. *Уркевич В. Про правове регулювання користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб / [Електронний ресурс]. В. Уркевич – Режим доступу : http://www.yurradnik. com.ua/stride/ur/?m=authors&aut=736&art=714.*
2. *Земельний кодекс прийнятий від 25 жовтня 2001 року зі змінами та доповненнями станом на 01.04.2011 року.*
3. *3. Люблін В.Д. Деякі проблеми користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) / [Електронний ресурс]. / В. Д. Люблін – Режим доступу : file:///C://Downloads/nvlnu_2011_13_1(2)__78.pdf*
4. *Харченко А. Як скористатися правом, що має хитру назву «емфітевзис»? [Електронний ресурс]. / А. Харченко. – Режим доступу : http://www.spu.pl.ua/post.php?id=10029.*