

## ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ДОГОВОРУ ПРО ЕМФІТЕВЗИС SOME FEATURES OF THE LEGAL REGULATION OF THE CONTRACT OF EMPHYTEUSIS

Сліпченко О.І.,

здобувач кафедри цивільного права Національного університету  
«Одеська юридична академія»

Стаття присвячена характеристиці правового регулювання договору про емфітевзис за цивільним законодавством України. У роботі досліджено поняття, характерні ознаки та зміст договору про емфітевзис. На підставі проведеного дослідження зроблено висновки щодо необхідності вдосконалення правового регулювання зазначеного договору та запропоновано конкретні зміни до цивільного законодавства.

**Ключові слова:** право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб; емфітевзис; договір про емфітевзис; цивільне право України.

Статья посвящена характеристике правового регулирования договора об эмфитевзисе по гражданскому законодательству Украины. В работе исследованы понятие, характерные признаки и содержание договора об эмфитевзисе. На основании проведенного исследования сделаны выводы о необходимости усовершенствования правового регулирования указанного договора и предложены конкретные изменения в гражданское законодательство.

**Ключевые слова:** право пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд; эмфитевзис; договор об эмфитевзисе; гражданское право Украины.

The article is devoted to a description of the legal regulation of the contract of emphyteusis in civil legislation of Ukraine. It has been investigated the concept, features and content of the contract of emphyteusis. The propositions to improve the civil legislation of Ukraine are formulated.

**Key words:** the right for the usage of someone's else land area with the agricultural use; emphyteusis; the contract of emphyteusis, the civil law of Ukraine.

У цивільному законодавстві України відносини щодо користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) регулюються нормами речового та зобов'язального права, що зумовлює необхідність дослідження емфітевзису з точки зору різних за своєю природою правовідносин, зокрема, в якості договірної конструкції.

Дослідження інституту емфітевзису мало місце в працях учених-цивілістів дореволюційного, радянського та сучасного періодів: Д. Азаревича, Г. Белова, Н. Боголепова, Д. Генкіна, Р. Гонгало, М. Гончаренко, В. Гутьєвої, О. Дзери, Г. Дормідонтова, О. Йоффе, А. Копилова, Н. Кузнецова, Р. Майданика, В. Мусіна, Н. Нерсесова, О. Підпригори, С. Погрібно, Є. Харитонова, Г. Шершеневича, Л. Щенникової та інших.

Особливістю правового регулювання емфітевзису за цивільним законодавством України є те, що відсутнє його легальне визначення, а його сутність розкривається в нормах, які зазвичай регламентують права та обов'язки суб'єктів таких правовідносин. Отже, існує низка нез'ясованих принципово важливих проблем теоретичного характеру, аналіз яких сприятиме вирішенню протиріч у правозастосовній практиці, які стосуються права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису). Хоча на проблеми правового регулювання відносин щодо користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) науковці звертали увагу давно, але в сучасній юридичній науці комплексного дослідження договору про емфітевзис не проведено.

Єдиною підставою виникнення емфітевзису є договір про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (далі – договір про емфітевзис). За договором про емфітевзис одна сторона (власник земельної ділянки) передає земельну ділянку сільськогосподарського призначення в користування іншій стороні (землекористувачеві, емфітевті), а остання зобов'язується використовувати її відповідно до цільового призначення та умов договору.

Характеристика договору про емфітевзис, у першу чергу, передбачає визначення ознак цього договору. Так, користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису носить обмежений та цільовий характер, оскільки в разі встановлення емфітевзису власник передає емфітевті право володіння та право цільового користування нею, зберігаючи за собою право розпорядження земель-

ною ділянкою. Призначення земельної ділянки, наданої в користування, визначається договором про емфітевзис, але в самому договорі має бути враховано цільове призначення ділянки. Тому сторони не можуть у договорі визначити інше цільове призначення земельної ділянки, що передається у емфітевзис, ніж використання для сільськогосподарських потреб.

Оскільки відповідно до ч. 5 ст. 626 ЦК України договір є відплатним, якщо інше не встановлено договором, законом або не впливає із суті договору, логічно припустити, що договір про емфітевзис є відплатним, якщо його безоплатність прямо не передбачена договором.

У ч. 1 та 2 ст. 640 ЦК України встановлюється презумпція консенсуальності договору. Закріплення в законодавстві цієї презумпції пояснюється тим, що домовленість є обов'язковою умовою укладання договору, а передача речі доповнює її та є необхідною лише для певних видів договорів. Договір про встановлення емфітевзису є консенсуальним, оскільки для виникнення емфітевтичного права не вимагається передача земельної ділянки. Разом із тим реалізувати це право раніше, ніж будуть встановлені межі ділянки на місцевості, неможливо, оскільки до цього приступати до використання земельної ділянки забороняється законом (ст. 125 ЗК України). Крім того, емфітевтичне право виникає з моменту його державної реєстрації. Отже, момент укладення договору про емфітевзис і перехід речового права не співпадають у часі (ст. 334 ЦК України).

Крім того, договір про емфітевзис може бути охарактеризований як двосторонній та взаємний, оскільки обов'язку власника земельної ділянки передати її у користування кореспондує право емфітевти вимагати такої передачі.

Сторонами договору про емфітевзис є, з одного боку, власник земельної ділянки та, з іншого, особа, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб на умовах емфітевзису (емфітевта, землекористувач).

Законом не встановлена форма договору про емфітевзис, однак виходячи з того, що емфітевзис підлягає державній реєстрації, можна зробити висновок, що форма цього договору має бути простою письмовою. За бажанням однієї зі сторін договір про емфітевзис може бути посвідчений нотаріально. Нотаріальне посвідчення договору про емфітевзис надає сторонам деякі переваги, зокрема: зміст, час і місце здійснення, наміри суб'єктів

договору, його відповідність закону та інші обставини, офіційно зафіксовані нотаріусом, розглядаються як встановлені й достовірні; у випадку порушення особою, на користь якої встановлено емфітевзис, розмірів та/чи строків внесення встановленої договором оплати власник земельної ділянки має право стягнути її в безспірному порядку на підставі виконавчого напису, вчиненого нотаріусом.

Важливо зауважити, що державній реєстрації відповідно до ст. 182 ЦК України та у порядку визначеному ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» підлягає саме речове право на нерухомість, а тому договір про емфітевзис не підлягає державній реєстрації. Так, ч. 1 ст. 4 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачає, що «обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права на нерухоме майно, що знаходиться на території України, фізичних та юридичних осіб, держави, територіальних громад, іноземців та осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб, міжнародних організацій, іноземних держав, а саме: ... право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)». Таким чином, емфітевтичне право виникає з моменту державної реєстрації цього права, а договір між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, є укладеним з моменту його підписання чи нотаріального посвідчення.

На відміну від договору оренди земельної ділянки істотні умови договору про емфітевзис законодавством не визначені. Відповідно до ч. 1 ст. 638 ЦК України договір є укладеним, якщо його сторони в 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 зі сторін має бути досягнуто згоди [1, 2, 3].

Істотною умовою будь-якого договору без виключення, а отже, і договору про емфітевзис, є умова про його предмет. У договорі емфітевзису мають бути зазначені відомості, що дозволяють індивідуалізувати річ, яка підлягає передачі емфітевті як предмет договору. У разі відсутності цих даних у договорі умова про предмет, що підлягає передачі в емфітевзис, вважається не погодженою сторонами, а відповідний договір не вважається укладеним [4].

Предметом договору про емфітевзис є земельна ділянка, надана в користування для сільськогосподарських потреб. Земельна ділянка сільськогосподарського призначення, яка передається в емфітевзис, може перебувати у приватній, комунальній або державній власності [5].

Для визнання істотними інших умов договору необхідним є закріплення їх в законі як обов'язкових для певного виду договору чи надання їм обов'язкового характеру сторонами договору. Тому необхідно проаналізувати, які умови договору про емфітевзис, окрім предмету цього договору, є істотними відповідно до закону.

Строк договору про емфітевзис встановлюється за домовленістю його сторін. При цьому власник ділянки, яка перебуває у приватній власності, та емфітевта можуть укласти такий договір на визначений або на невизначений строк без жодних обмежень у максимальних чи мінімальних строках договору. Таким чином, сторони вільні визначити конкретний строк на власний розсуд у договорі. У такому випадку сторони можуть керуватися вимогами розумності та справедливості відповідно до ст. 627 ЦК України. Обчислення строків договору про емфітевзис відбувається відповідно до положень глави 18 ЦК України.

Далі розглянемо питання плати за договором про емфітевзис та її характер – разовий чи періодичний. Плата за договором про емфітевзис – це платіж, який емфітевта вносить власникові землі за користування земельною ділянкою.

Згідно зі ст. 632 ЦК України ціна в договорі встановлюється за домовленістю сторін. У визначених законом випадках застосовуються ціни (тарифи, ставки тощо), які встановлюються або регулюються уповноваженими органами державної влади або органами місцевого самоврядування. Орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності є регульованою ціною, а тому законодавча зміна граничного розміру цієї плати є підставою для перегляду розміру орендної плати, встановленої умовами договору. Однак, як думається, у відносинах, що виникають на підставі договору про емфітевзис, ціна не може бути регульованою навіть у випадку встановлення емфітевзису щодо земельної ділянки державної або комунальної власності. Тому вважаємо недоцільним пропонувати законодавче закріплення мінімального або максимального розміру плати за емфітевзис. Саме таким виключно приватно-правовим характером регулювання емфітевзис вигідно відрізняється від наразі вже занадто врегульованих зобов'язальних відносин оренди землі.

На відміну від договору оренди землі, для якого закон у ч.2 ст. 21 ЗУ «Про оренду землі» висуває спеціальні вимоги щодо строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, для договору про емфітевзис передбачена повна свобода при визначенні розміру, форми і строків внесення плати за цим договором. Отже, плата за емфітевтичне землекористування вноситься власнику земельної ділянки у розмірі, формі, у порядку, на умовах і в строк, визначений у договорі про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Сторони вільні у виборі між грошовою, натуральною, відробітковою та змішаною формами плати за користування зазначеною земельною ділянкою при визначенні конкретних умов договору. Сторони можуть передбачити у договорі про емфітевзис поєднання різних форм плати. Це стосується і конкретного розміру плати, умов, порядку та строків її виплати. За аналогією з договором оренди землі плата за використання на підставі емфітевзису земельних ділянок, що перебувають у державній і комунальній власності, має справлятися виключно в грошовій формі (ч.3 ст. 22 ЗУ «Про оренду землі»).

Внесення плати за емфітевзис має оформлюватися письмово, за винятком перерахування коштів через фінансові установи.

Плата за договором про емфітевзис може бути змінена за згодою сторін цього договору. Емфітевта повинен мати право вимагати відповідного зменшення плати за договором у разі, якщо стан земельної ділянки, переданої у емфітевзис погіршився не з його вини. У зв'язку з цим доцільно закріпити це право на зміну розміру плати за договором на вимогу емфітевти в законодавстві України.

У разі визнання в судовому порядку договору про емфітевзис недійсним отримана власником землі плата за фактичний строк оренди землі не повинна повертатися.

Водночас договір про емфітевзис може носити й безоплатний характер. У даному випадку резонно постає питання: чи стосується можливість безоплатної передачі землі у емфітевзис усіх форм власності на землю? Думається, безоплатна передача землі в користування на підставі договору про емфітевзис може відбуватися лише у випадку укладення договору щодо земельної ділянки приватного земельного фонду, оскільки передача землі в користування з державного та комунального фондів без стягнення плати суперечить фіскальним інтересам держави.

Плата за емфітевзис не охоплює інші обов'язкові платежі, згадані в ч. 2 ст. 410 ЦК України, обов'язковість до сплати яких для землекористувача (емфітевти), їх розміри, порядок внесення, форми встановлюються окремим законом. Однак не зрозуміло, яким чином буде справлятися такий загальнообов'язковий платіж, як плата за землю. ЗУ «Про плату за землю» встановлює, що остання справляється у вигляді земельного податку або орендної плати. При цьому «власники земельних ділянок ... та землекористувачі, крім орендарів..., сплачують земельний податок». А за земельні ділянки, надані в оренду, справляється орендна плата. Тобто може скластися ситуація, коли землекористувач буде сплачувати і земельний податок, і плату власнику земельної ділянки, а орендар – лише орендну плату, опинившись таким чином у вигіднішому становищі. Отже, законодавством не чітко врегульоване питання внесення емфітевтою, окрім плати за договором про емфітевзис, ще й земельних податків. Зазначимо, що власник земельної ділянки залишається платником земельного податку відповідно до земельного законодавства, і водночас землекористувач, тобто у нашому випадку – емфітевта, також зобов'язаний сплачувати земельний податок (ч. 2 ст. 2 ЗУ «Про плату за землю»). Однак оплатність користування землею за термінологією ЗК України та ЗУ «Про плату за землю» не можна вважати аналогом оплатності договору про емфітевзис з точки зору цивільного права, оскільки землекористувач (емфітевта) при сплаті земельного податку виконує публічно-правові обов'язки та не здійснює відрахування коштів безпосередньо власникові земельної ділянки.

Аналіз цивільного та земельного законодавства України щодо права користування чужою земельною ділянкою сільськогосподарського призначення дозволив визначити істотні умови договору про емфітевзис:

- 1) предмет договору про емфітевзис (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);
- 2) строк дії договору про емфітевзис для земель державної та комунальної форм власності;
- 3) плата за землекористування із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату, а також порядок сплати земельного податку;
- 4) умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в емфітевзис;
- 5) умови збереження стану об'єкта емфітевзису;
- 6) умови і строки передачі земельної ділянки землекористувачеві;
- 7) умови повернення земельної ділянки її власникові;
- 8) існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки;

9) визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта емфітевзису чи його частини;

10) відповідальність сторін;

11) умови передачі у заставу та внесення до статутного фонду емфітевзису для земель приватного земельного фонду.

Вважаємо, що вищезазначені істотні умови договору про емфітевзис мають бути закріплені у відповідній статті ЦК України, зокрема, пропонується доповнити ЦК України ст. 407-1 за назвою «Істотні умови договору про емфітевзис».

Відсутність у договорі про емфітевзис, як думається, однієї із запропонованих істотних умов має бути підставою для відмови в державній реєстрації емфітевзису, а також для визнання договору про емфітевзис недійсним.

За згодою сторін у договорі про емфітевзис можуть зазначатися інші умови, зокрема якісний стан земельних угідь, порядок виконання зобов'язань сторін, порядок страхування об'єкта емфітевзису, порядок відшкодування витрат на здійснення заходів щодо охорони і поліпшення об'єкта емфітевзису, проведення меліоративних робіт, а також обставини, що можуть вплинути на зміну або припинення дії договору про емфітевзис, тощо.

Проект відведення земельної ділянки не визначений законом як підстава набуття права на земельну ділянку і не є правостановлюючим документом, спрямованим на набуття, зміну або припинення прав та обов'язків сторін, а є лише невід'ємною частиною договору оренди земельної ділянки (ч. 4 ст. 15 ЗУ «Про оренду землі»). Думається, норма ст. 15 ЗУ «Про оренду землі» має застосовуватися за аналогією до відносин емфітевзису, а тому вищезазначене є справедливим і для договору про емфітевзис. Крім того, як і для договору оренди землі, невід'ємною частиною договору про емфітевзис слід визнати:

1) план або схему земельної ділянки, яка передається в емфітевзис;

2) кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) в її використанні та встановлених земельних сервітутів;

3) акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);

4) акт приймання-передачі об'єкта емфітевзису (абз. 4 ст. 15 ЗУ «Про оренду землі»).

Водночас договір про емфітевзис, на відміну від договору про оренду землі, не може передбачати надання в емфітевзис декількох земельних ділянок, якщо вони навіть знаходяться у власності одного власника (а щодо земель державної та комунальної власності – земельних ділянок, які перебувають у розпорядженні одного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування).

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Иоффе О.С. Обязательственное право / О.С. Иоффе. – М.: Юрид. лит., 1975. – С. 27-33.
2. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Общие положения / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – М.: Статут, 1998. – С. 295-339.
3. Витрянский В.В. Существенные условия договора в отечественной цивилистике и правоприменительной практике / В.В. Витрянский // Вестник ВАС РФ. – 2002. – № 5-7.
4. Гражданское право: В 2 т. Том II, полутом 1: Учебник / Отв. ред. проф. Е.А. Суханов. 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство «БЕК», 2002. – С. 421.
5. Сичкарь Д. Эмфитевзис: от теории к практике / Д. Сичкарь // Строительная деятельность. – 2009. – № 17. – С. 20-23.