

Махоніна І.М.

ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТТЯ ТА ВАЖЛИВІСТЬ ІНСТИТУТУ ЕМФІТЕВЗИСУ В ЕКОНОМІЧНОМУ РОЗВИТКУ

У статті досліджені літературні та наукові джерела з питань визначення сутності терміну «емфітевзис». В сучасних умовах реформування економіки виникає потреба уніфікації поняття права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Відповідно до поставленої мети зроблено систематизоване узагальнення даного поняття, доведено важливість впровадження в економічні земельні відносини такого інструменту як емфітевзис.

Ключові слова: емфітевзис, речове право, спадкове довготривале користування, договір емфітевзису, землі сільськогосподарського призначення, земельні правовідносини.

Постановка проблеми. Нестабільна економіка нашої країни в умовах мораторію та відсутність належного законодавчого врегулювання земельних відносин негативно позначається на малому та середньому бізнесі. Аграрії, котрі мають в своєму арсеналі великі земельні площі, але не справляються самотужки з їх обробитком, та все ж бажають залишити за собою право власності, вдаються до пошуку альтернативних інструментів користування земель сільськогосподарського призначення з гнучкою системою. Саме таким інструментом в сучасних земельних відносинах виступає інститут емфітевзису, який за своєю природою є більш вигідним, особливо в умовах зростання вартості оренди землі сільськогосподарського призначення у зв'язку з прийняття змін до Податкового кодексу України.

Обґрунтування змісту терміну «емфітевзис» полегшить його дослідження в сучасних умовах формування земельних відносин та дозволить визначити характерні йому ознаки й напрямки щодо удосконалення в сільському господарстві України. Вищенаведене доводить, що низка важливих нез'ясованих теоретичних питань зумовлює необхідність та актуальність дослідження емфітевзису, доцільність його деталізації та уточнення спірних питань даної проблеми. Існує потреба проведення комплексного дослідження принципово важливих проблем теоретичного характеру, аналіз яких сприятиме вирішенню суперечностей у практиці земельних відносин, які стосуються права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретичною основою дослідження поняття

емфітевзису слугували першоджерела, спеціальна література, праці вітчизняних та зарубіжних науковців. Проблемним аспектам права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб приділяли увагу О.А. Підпригора, І.Б. Новицький, Д.В. Бусуйок, І.А. Покровський, Є.О. Харитонов, В.В. Гутьєва, І.Р. Поліщук, І.А. Юхименко-Назарук, С.Г. Вегера, Г.Ф.Пухта, М.П. Городиський, Ю.С. Бездушна, Ю.М. Юркевич, М.Б. Гончаренко, В.М. Жук, В.В. Залеський, Д.Д. Грім, Г. Ром, С.А. Муромцев, Г. Дербург, В.В. Єфімов, М. Бартошек, Ю. Барон та інші.

Аналіз літературних джерел показав, що останнім часом в умовах продовження заборони на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення зростає наукова зацікавленість інститутом емфітевзису. Власники земельних ділянок вбачають в ньому альтернативний інструмент оренди земельних ділянок, який дає більше свободи та перспектив щодо регулювання земельних правовідносин. Проте сучасне українське законодавство не охоплює всіх аспектів встановлення та користування емфітевзису, обмежуючись лише поверховими положеннями про право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Тому, на нашу думку, емфітевзис підлягає глибшому та комплексному вивченню змісту даного інструменту.

Попри давню історію емфітевзису та його досліджуваність протягом тривалого часу багато питань залишилися без логічного завершення. Слід зазначити, що питання сутності та змісту емфітевзису донині не було предметом спеціальних досліджень в економічній літературі. Незважаючи на безліч існуючих підходів до трактування даного поняття, немає єдиного узагальнюючого підходу до визначення зазначеної економічної категорії, що і обумовлює актуальність нашого дослідження.

Формулювання цілей статті. Метою дослідження даної статті є з'ясування етимології поняття, змісту та визначення права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб і узагальнення терміну (змістовне наповнення) емфітевзису.

Опис основного матеріалу дослідження. На сьогоднішній день в умовах земельного мораторію інститут емфітевзису в економічних відносинах України набуває все більшої значущості, проте для більшості сільгоспвиробників та землевласників суттєвість та змістовність даного інституту залишається незрозумілою. Крім того, за нестабільного земельного законодавства власникам земельних ділянок навпаки варто звернути увагу на інструмент емфітевзису, який має багато переваг та є реальною альтернативою як оренди землі, так і права власності.

Вперше положення про емфітевзис разом із суперфіцієм мали ввійти до нового Земельного кодексу України в 2001 році, проте при розгляді Верховною Радою було вирішено не вносити їх до проекту. Загальні положення інституту емфітевзису були запроваджені в обіг із прийняттям у 2004 році в Цивільному кодексі України, і лише через три роки у 2007 році емфітевзис з'явився в Земельному кодексі

України. Після включення права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб до складу законодавчих актів України зростає наукова зацікавленість щодо проблем використання землі на основі договору емфітевзису. Відсутність аналітики та роз'яснень компетентних органів, брак нормативної бази не дає можливості бажаючим землевласникам повною мірою скористатися даним правом. Одним із найважливіших питань досі залишається уточнення визначення загального поняття емфітевзису. Його сутність розкривається з основних норм та аналізу ознак даного речового права на чужу земельну ділянку, викладених у Цивільному кодексі в главі 33 та главі 16-¹ Земельного кодексу України. Так згідно цих основних нормативних документів, що регламентують дане речове право, емфітевзис – це оплатне право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, підставою якого є укладання договору між власником земельної ділянки й особою, яка бажає скористатися даним правом на земельну ділянку для сільськогосподарських потреб [1, 2].

Розглянемо наведені нижче поняття «емфітевзису» у спеціальній літературі (табл. 1).

Таблиця 1

Визначення поняття емфітевзис

Джерело 1	Визначення 2
Борисов А.Б. Большой экономический словарь [3]	Эмфитевзис – особый вид наследственного пользования чужим земельным участком, за что держатель участка вносит арендную плату владельцу и платит государственные налоги.
Большой юридический словарь [4]	Эмфитевзис (гр. <i>emphyteusis</i> , от <i>emphyteuo</i> - прививаю, насаждаю) – в римском праве и праве ряда государств – особый вид наследственного долгосрочного пользования чужой землей (земельной аренды), включающий в частности право возводить на арендуемой земле сооружения, собирать урожай, передавать участок по наследству, право залога и, с определенными условиями, его дарения и продажи.
Головченко В.В., Ковальський В.С. Юридична термінологія. Довідник [5]	Емфітевзис (від лат. <i>emphyteusis</i> – право насадження; англ. <i>emphyteusis</i>) - майнове право, один з видів права користування чужою землею. У римському праві Е. - довгострокове право користування чужою землею сільськогосподарського призначення. Це право виникало на підставі угоди, не обмежувалось строками і вважалось довічним; переходило до спадкоємців емфітевта (суб'єкта Е.) як за заповітом, так і за законом, його можна було продати або подарувати третій особі.
Словник-довідник правових, політологічних, соціологічних та економічних термінів: Навчальний посібник [6]	Емфітевзис – це довгострокове право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, що може відчужуватися і передаватися у порядку спадкування.
Юридична енциклопедія: Т. 2: Д – Й [7]	Емфітевзис (лат. <i>emphyteusis</i> , від грец., букв. — вростання) — довгострокове відчужуване та успадковуване право користування чужою земельною ділянкою. Е. — речове право емфітевти (особи, що користується чужою землею), яке власник земельного наділу в односторонньому порядку припинити не міг.

1	2
Энциклопедический словарь Ф.А. Брокгауза и И.А. Ефрона [8]	Эмфитевзис – римская форма вечно наследственной аренды, развившаяся в последние века республики и особенно в императорское время. Чтобы привлечь поселенцев на пустующие земли, пришли к мысли гарантировать им прочность обладания землей путем предоставления последней в неотъемлемое пожизненное или наследственное.
Український юридичний термінологічний словник-довідник [9]	Емфітевзис (лат. <i>emphyteusis</i> - насадження) – це довгострокове, відчужуване та успадковуване речове право на чуже майно, яке полягає у наданні особі права володіння і користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб з метою отримання плодів та доходів від неї з обов'язком ефективно її використовувати відповідно до цільового призначення.
Словник іншомовних слів Словник іншомовних слів [10]	Емфітевзис (від гр. <i>εμφύτευσις</i> – насаджувати) – довготривале (10-100 років) речове успадковане відчужуване право володіння і користування чужим майном (землею) з обов'язком вносити орендну плату на користь власника і використовувати відповідно до цільового призначення.
Економічний енциклопедичний словник [11]	Емфітевзис — особливий вид спадкового довготривалого користування чужою землею (зокрема право орендаря будувати споруди та ін.), за яке орендар сплачує орендну плату власникові та податки державі.
Средневековый мир в терминах, именах и названиях: Словарь-справочник [12]	Эмфитевзис – (от греч. <i>emphyteuo</i> — прививаю, насаждаю) — в период поздней античности аренда гос. муниципальных и частных земель; вечная, так называемая «эмфитевтическая» аренда. На правах э. обычно предоставлялись необработанные земли, принадлежавшие гос. казне, императорам, гор. общинам. Обеспечивали владельцу широкие права, сопоставимые с правом собственности.
Вікіпедія Емфітевзис [13]	Емфітевзис — це довгострокове, відчужуване та успадковуване речове право на чуже майно, яке полягає у наданні особі права володіння і користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб з метою отримання плодів та доходів від неї з обов'язком ефективно її використовувати відповідно до цільового призначення.
Словопедія: Економічна енциклопедія [14]	Емфітевзис , рос. Эмфитевзис (англ. <i>emphyteusis</i>) — передбачений ще римським правом особливий вид спадкоємного користування чужою землею, за яким держатель ділянки вносить орендну плату власникові і платить державні податки. Е. як відношення власності (траст) враховується біржовими агентами при оформленні біржових угод про купівлю-продаж земельних ділянок.

Підводячи підсумки (табл. 1) можемо звернути увагу на різнопланове, неоднозначне тлумачення інституту емфітевзису в довідковій літературі. Варто проаналізувати різні підходи щодо трактування поняття «емфітевзис» з метою виявлення найбільш правильного, що в подальшому дозволить сформулювати авторське визначення інструменту земельного законодавства.

Для повного розуміння складових положень емфітевзису має значення чітке формулювання даного визначення; оскільки виникає така ситуація, коли спостерігаються випадки різного трактування одних і тих же понять та термінів, як у випадку емфітевзису.

При вивченні даного питання виникає потреба дослідження історичного аспекту формування та розвитку вищезазначеного права в Україні, а також його впровадження в економічні відносини.

Аналіз історичного становлення емфітевзису свідчить про те, що він сформувався у III – IV ст. до н.е. у Греції, де спадкова оренда набула широкого використання. Термін *emphyteusis* має грецьке походження й означає «обробляти, насаджувати» [15]. Не пізніше III ст. н.е. інститут емфітевзису знайшов своє відображення у економічному розвитку Древнього Риму. Його поява перш за все була пов'язана з виникненням права приватної власності на землю, що обумовило розвиток довгострокової оренди та появу різних видів прав на чужу земельну ділянку. Основною проблемою була неспроможність землевласників самотужки справлятися з обробкою своєї землі, так як вся земля на той час розподілялася між невеликою кількістю власників. Спочатку у користування за емфітевзисом надавалися державні землі та відібрані у загарбницьких війнах незаселені території для обробки землі приватним особам за певну плату *vectigal*.

Згодом інститут емфітевзису розвинувся та почав охоплювати приватні землі. Ця ефективна система була спрямована на захист інтересів сільгоспвиробників, а також з метою підтримки сільського господарства. Перші пам'ятки становлення емфітевзису датуються III-IV ст. н.е. Саме за часів Юстиніана в Римі право користування чужою землею сільськогосподарського призначення набуває широкого розповсюдження, зростає його актуальність. У цей період емфітевзис закріплюється як довгострокова (вічна) спадкова оренда землі [16]. Пізніше емфітевтичні правовідносини, розроблені саме в римському праві, були реціпійовані європейськими державами, в тому числі майже в незміненому вигляді Україною.

Деталізуємо та ширше розглянемо поняття «емфітевзису», яке наводиться в різних наукових джерелах.

Деякі автори, характеризуючи емфітевзис як договір, наголошували на його спадковий характер. Так, Д.Д. Грімм та Р. Зом визначали *emphiteusis* як спадкову оренду римського права [17, 18]. Г. Ром зазначає, що емфітевзис – це договір, відповідно до якого власник передає земельну ділянку у користування емфітеві (*emphyteuta*) безстроково або на певний строк в обмін за дуже низьку плату [19]. В.М. Хвостов характеризував емфітевзис як довгострокову оренду необроблених ділянок землі [20].

І.Б.Новицький відмічає, що як показує термін «*emphiteusis*» (від грецького *emphyteuein* – насаджувати), цей інститут перейшов у римське право з Греції, де спадкова оренда землі мала широке застосування (емфітевзис був відвіку також у практиці Єгипту і Карфагена). На римському ґрунті емфітевзису передував спеціальний інститут – *ius in agro vectigali*, спадкова довгострокова оренда земель, які належать державі чи публічним корпораціям, за певну річну плату (*vectigal*). У східній половині імперії в V ст. - початку VI ст. *ius in agro vectigali* все більш і більш перетворювалося на *emphyteusis*; Юстиніан остаточно злив обидва інститути під назвою *emphyteusis* (третій титул VI книги Дигест озаглавлений: *Si ager vectigalis id est emphyteuticarius petatur*, якщо ставиться вимога про орендовану у держави ділянку, тобто про ділянку, на яку встановлено емфітевзис)» [21].

Також зазначимо появу так званих «змішаних» визначень, згідно яких емфітевзис виступає у якості речового права з зобов'язанням сплати орендної плати. Так В.В. Єфімов називає емфітевзис речовим, повним, відчужуваним і спадковим правом користування землею та її

плодами за орендну плату з обов'язком не погіршувати мастку [22].

Дослідник Г. Дєрнбург зазначає: емфітевтичні права – суто речові права спадкової оренди, які ґрунтуються на засадах римського законного нормального статуту про права та обов'язки емфітевти [23].

У визначенні Г.Ф. Пухтою емфітевзис виступає як право на призначену для землеробства земельну ділянку з владою повного користування нею, супроводжуване навіть фактичним володінням [24].

Згідно досліджень Ю. Барона емфітевзис – це повне право користування і вилучення плодів, встановлене на чужій сільськогосподарській ділянці (у порядку виключення і на будівлю) за певну орендну плату і без жодних обмежень, крім лише того, щоб ділянка не була приведена до гіршого проти колишнього стану [25]. Автор вказує на майже рівні правовідносини на земельну ділянку між землевласником та емфітевтою. Такої ж думки притримувався К.Ф. Чіларж, говорячи про емфітевзис як про право повного здійснення змісту права власності [26].

Оцінивши сутність та характеристику поняття емфітевзису за науковими джерелами, вважаємо доцільним приділити увагу розмежуванню та вказати на різницю таких понять як право власності, право постійного користування земельною ділянкою та емфітевзис в частині їх змісту і можливого конфлікту інтересів при реалізації права власника земельної ділянки та користувачів на вирішення правової долі земельної ділянки. Звернемося до Земельного кодексу України, яким регулюються дані питання.

Так право власності на землю – це право володіти, користуватися та розпоряджатися земельними ділянками. Земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності (ЗКУ ст. 78) [2].

Право постійного користування земельною ділянкою – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку. Об'єктами права постійного користування можуть бути лише земельні ділянки державної або комунальної власності (ЗКУ ст. 92) [2].

За земельним законодавством емфітевзис – це право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, яке встановлюється договором між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання скористуватися даною земельною ділянкою (ЗКУ с. 102-¹) [2]. Таким чином, власник за договором емфітевзису передає іншій

особі право користування земельною ділянкою, при цьому залишаючи за собою право власності на неї. Об'єктами права користування можуть бути земельні ділянки сільськогосподарського призначення приватної, державної та комунальної власності. Правова сутність емфітевзису полягає у користуванні земельною ділянкою.

Дослідивши та проаналізувавши характеристику емфітевзису, вищенаведену різними науковцями, можемо констатувати той факт, що дані визначення є неповними, неоднозначними та навіть суперечливими. Також варто врахувати, що інститут емфітевзису формувався протягом тривалого періоду та пройшов природний шлях еволюції емфітевзису як речового права на чуже майно, від зобов'язального права оренди до відчужуваного, довічного та спадкового права користування чужим майном за визначену плату. На підставі проведеного аналізу визначення емфітевзису, можемо сформулювати його загальне розширене наукове поняття, що відповідає, на нашу думку, сучасним економічним відносинам в Україні. Емфітевзис – це довгострокове чи строкове (не більше 50 років для земель державної та комунальної власності), оплатне речове право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб з метою отримання економічної вигоди та доходів від неї (для здійснення підприємницької чи іншої діяльності) з обов'язково ефективним використанням природних властивостей земель відповідно до цільового призначення, що регулюється законодавчо та виникає на підставі договору емфітевзису між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання

користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб; може відчужуватися, передаватися у порядку спадкування (за рішенням суду чи заповітом), в заставу та може вноситися до статутного фонду іншого підприємства (за винятком земель державної та комунальної власності).

Висновки і перспективи подальших досліджень. Впровадження емфітевзису в українське право відбувалося у формі опосередкованої його рецепції, шляхом запозичення основних положень, а також внаслідок впливу ідей римського приватного права. Саме тому земельне законодавство України вимагає чіткої інкорпорації та здійснення системного групування текстів нормативно-правових актів з їх аналізом та приведенням у відповідність до сучасного стану економіки України.

Дослідивши проблематику статті нами сформульовано та наголошено на закріпленні у законодавстві України повного логічного визначення емфітевзису. Розв'язано наукове завдання, яке полягало у з'ясуванні поняття емфітевзису, дозволить без вагань землевласникам скористуватися даним інститутом, зберегти власне право власності на свою землю та при передачі права користування земельною ділянкою іншій особі отримати за це кошти.

Результати аналізу свідчать про важливість нововведень для практичного застосування при подальшому дослідженні та впровадженні основних ідей і концепцій права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб.

ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Цивільний кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
2. Земельний кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
3. Борисов А.Б. Большой экономический словарь. – М.: Книжный мир, 2003. – 895 с.
4. Большой юридический словарь / ред. А. Я. Сухарев. — 3-е изд. – М.: Инфра-М, 2007. – 857 с.
5. Головченко В.В., Ковальський В.С. Юридична термінологія. Довідник. – К.: Юрінком Інтер, 1998. – 224 с.- Бібліогр.: с. 219.
6. Словник-довідник правових, політологічних, соціологічних та економічних термінів: Навчальний посібник / Укладачі: І.П. Байрак, В.К. Збарський, О.В. Грабовський, В.І. Курило, Л.І. Курило. – К.: Міленіум, 2008. – 284 с.
7. Юридична енциклопедія: В 6 т. / Редкол.: Ю.С. Шемшученко (відп. Ред.) та ін. – К.: «Укр. енцикл.», 1998. – Т. 2: Д – Й. - 744 с.: іл.
8. Брокгауз Ф.А. Энциклопедический словарь / Ф.А. Брокгауза, И.А. Ефрон. — М.: Русское слово, 1996. – 5547 с. – С. 889.
9. Український юридичний термінологічний словник-довідник [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.marazm.org.ua/document/termin>
10. Словник іншомовних слів [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.jnsm.com.ua/cgi-bin/u/book/sis3.pl?Article=7327&action=show>

11. Економічний енциклопедичний словник [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zalik.org.ua/referats/ekonomichny-dovdnik/27093-emftevzis-ekonomichny-enciklopedichny-slovník.html>
12. Средневековый мир в терминах, именах и названиях: Словарь-справочник / Науч. ред. В.А. Федосик и др.; сост. Е.А. Смирнова. — Мн.: Беларусь, 1999. — 383 с.; ил.
13. Вікіпедія Емфітевзис [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://uk.wikipedia.org/wiki/Емфітевзис>
14. Словопедія: Економічна енциклопедія [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://slovopedia.org.ua/38/53397/379332.html>
15. Институции: История и система римського гражданского права. Ч. 2: Вып. 1. Ч.2: Система. Вып. 1: Общая часть и вещное право / Зом Р. проф.; Пер.: Н. Кесслер; Предисл. и ред.: А.Н. Беликов, прив.-доц. – Сергиев Посад: Тип. И.И. Иванова, 1916. – 375 с.
16. Основные институты гражданского права зарубежных стран / Под ред. В.В. Зелесского. М.: Порма, 1999. – 543 с.
17. Гримм Д. Лекции по догме римского права / Д. Гримм под ред. и с предисловием В.А. Томсинова. – М.: Изд-во «Зерцало», 2003. – 496 с. – С. 140.
18. Зом Р. Институции римського права. Ч. 2. Система. Вып. 1 / Р. Зом. – Сергиев-Посад, 1916. – 534 с. – С. 344.
19. Gregory W.R. An elegy for emphyteusis / W. Rome Gregory // *Civil law commentaries/* Vol. 1. – Winter 2008. – Issue 2. – 153 p.
20. Хвостов В.М. История римського права / В.М. Хвостов. – М., 1907. – 407с.
21. Новицкий И.Б. Римское право / И.Б. Новицкий. – Изд-во 6-е, стер. – М.: 1996. – 448 с.
22. Ефимов В.В. Догма римського права. Т. 1: Общая часть. Вещное право / В.В. Ефимов. – СПб., 1918. – 640 с. – С. 24.
23. Дернбург Г. Пандекты. Т. 1. Ч. 2. Вещное право / Г. Дернбург. – СПб., 1905. – 364 с. – С. 264
24. Пухта Г.Ф. Курс римського гражданского права / Г.Ф. Пухта. – М., 1874. Т.1. – С. 456.
25. Барон Ю. Система римського гражданского права / Ю. Барон. – СПб., 2005. – 1102 с. – 453.
26. Чиларж К.Ф. Учебник институций римського права / К.Ф. Чиларж. – М., 1906. – 520 с. – С. 159.

REFERENCES

1. Tsyvil'nyy kodeks Ukrayiny [The Civil Code of Ukraine]. (n.d.). *zakon.rada.gov.ua*. Retrieved from <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15> [in Ukrainian].
2. Zemel'nyy kodeks Ukrayiny [Land Code of Ukraine]. n.d.). *zakon.rada.gov.ua*. Retrieved from <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> [in Ukrainian].
3. Borysov, A.B. (2003) *Bol'shoy ékonomycheskyy slovar'*. [Big economic dictionary]. Moscow: Knyzhnyy myr Nauka [in Russian].
4. Sukharev, A. YA. (Eds.). (2007) *Bol'shoy yurydicheskyy slovar'* [Big Law Dictionary] Moscow: Ynfra-M [in Russian].
5. Golovchenko, V.V., & Koval's'kiy, V.S. (1998) *Yuridichna terminologiya. Dovidnik. [Law terminology. Directory.]* Kuiv: Yurinkom Ínter, [in Ukrainian].
6. Bayrak, I.P., Zbars'kyu, V.K., Hrabovs'kyu, O.V., Kurylo, V.I. & Kurylo L.I. (2008) *Slovník-dovidnyk pravovykh, politolohichnykh, sotsiolohichnykh ta ekonomichnykh terminiv posibnyk [Glossary Directory of legal, political, social and economic terms]* Kuiv: Milenium. [in Ukrainian].
7. Shemshuchenko, Yu.S. (Eds.).(1998) *Yurydychna entsyklopediya [Law Encyclopedia]* (Vols. 1-6). Kuiv: «Ukr. entsykl.» [in Ukrainian].
8. Brokgauz, F.A. & Yefron I.A. (1996). *Entsiklopedicheskiy slovar'* [Encyclopedic Dictionary] Moscow: Russkoye slovo. [in Russian].
9. Ukraíns'kiy yuridichniy terminologichniy slovník-dovidnik [Ukrainian legal terminological dictionary]. (n.d.). *marazm.org.ua* Retrieved from <http://www.marazm.org.ua/document/termin> [in Ukrainian].
10. Slovník ínshomovnykh slív [The dictionary of foreign words]. (n.d.). *jnsn.com.ua* Retrieved from <http://www.jnsn.com.ua/cgi-bin/u/book/sis3.pl?Article=7327&action=show>
11. Ekonomichnyy entsyklopedychnyy slovník [Economic Encyclopedic Dictionary. (n.d.). *zalik.org.ua* Retrieved from <http://zalik.org.ua/referats/ekonomichny-dovdnik/27093-emftevzis-ekonomichny-enciklopedichny-slovník.html> [in Ukrainian].
12. Fedosyk, V.A. & E.A. Smyrnova. (1999). *Srednevekovyy myr v termynakh, ymenakh y nazvanyyakh: Slovar'-spravochnyk [Medieval world in terms of names and titles: Dictionary-reference]*. Minsk: Belarus'. [in Russian].
13. Emfitevzys [Emphyteusis]. (n.d.). *uk.wikipedia.org* Retrieved from <https://uk.wikipedia.org/wiki/Емфітевзис>[in Ukrainian].
14. Slovpediya: Ekonomichna entsyklopediya [Slovpediya: Economic Encyclopedia]. (n.d.). *slovopedia.org.ua* Retrieved from <http://slovopedia.org.ua/38/53397/379332.html> [in Ukrainian].
15. Zom, R. (1916). *Ynstytutsyy: Ystoriya y systema ryms'koho hrazhdanskoho prava. [Institutions: History and the system of Roman civil law.]. Obshchaya chast' y veshchnoe pravo [General and Property Law]* (N. Kessler Trans). A.N. Belykov (Ed.). Serhyev Posad: Typ. Y.Y. Yvanova, [in Russian].

16. Zelesskuy, V.V. (Eds.). (1999). *Osnovnyye instituty grazhdanskogo prava zarubezhnykh stran [The main institutions of civil law of foreign countries]* Moscow: Porma. [in Russian].
17. Grimm, D. (Eds.). (2003). *Lectures on the dogma of Roman law [Lectures on the dogma of Roman law]* Moscow: Izd-vo Zertsalo. [in Russian].
18. Zom, R. (1916) *Institutsii rimskogo prava. [Institutions of Roman Law]* Part 2. System. Issue. 1 Sergiev-Posad. [in Russian].
19. Gregory W.R. An elegy for emphyteusis / W. Rome Gregory // *Civil law commentaries/* Vol. 1. – Winter 2008. – Issue 2. – 153 p.
20. Khvostov, V.M. (1996). *Istoriya rimskogo prava [History of Roman law]*. Moscow. [in Russian].
21. Novitskiy I.B. (1996). *Rimskoye pravo [Roman law]* Moscow. [in Russian].
22. Yefimov, V.V. (1918) *Dogma rims'kogo prava. [The dogma of Roman law.]* T. 1 St. Petersburg [in Russian].
23. Dernburg, G. (1905) *Pandekty [Pandekty]*. T. 1. P. 2. *Veshchnoye pravo [Property law]*. St. Petersburg [in Russian].
24. Pukhta, G.F. (1874) *Kurs rims'kogo grazhdanskogo prava [The course of Roman civil law]*. Moscow. [in Russian].
25. Baron, Yu. (2005) *Sistema rims'kogo grazhdanskogo prava. [The system of Roman civil law]*. St. Petersburg [in Russian].
26. Chilarzh, K.F. (1906). *Uchebnik institutsiy rimskogo prava [Textbook of the Institutions of Roman Law]* Moscow. [in Russian].

Одержано 15.03.2017 р.