



були встановлені на підставі договорів, укладених ними з ДП «Агрофірма «Магарач». Вважає, що наявність даних сервітутів уражає його права, як власника земельної ділянки, оскільки він не може повною мірою нею розпоряджатися, тому що частина його земельної ділянки фактично зайнята іншою особою, яка використовує її на свій власний розсуд, не погоджуючи свої дії з ним, як власником, чим завдає йому збиток.

Рішенням Ялтинського міського суду АР Крим від 19 лютого 2010 року в задоволенні позовних вимог ОСОБА\_5 відмовлено. Постановляючи рішення про відмову в позові, суд першої інстанції виходив з того, що позивач не надав доказів того, що наявністю оспорюваних ним сервітутів дійсно порушені його права на користування земельною ділянкою<sup>1</sup>.

## ГЛАВА 33

# ПРАВО КОРИСТУВАННЯ ЧУЖОЮ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ ДЛЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПОТРЕБ



### Стаття 407. Підстави виникнення права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб

1. Право користування чужою земельною ділянкою встановлюється договором між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (далі — землекористувач).

2. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) може відчужуватися і передаватися у порядку спадкування, крім випадків, передбачених частиною третьою цієї статті.

3. Право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності для сільськогосподарських потреб не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам, внесено до статутного фонду, передано у заставу.



### 1. Поняття та походження емфітевзису

1.1. Відповідно до ч. 1 ст. 14 Конституції України земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Зважаючи на обмежений ринок землі в Україні, питання користування землею набуває особливої актуальності.

<sup>1</sup> Ухвала колегії суддів Судової палати у цивільних справах Апеляційного суду Автономної Республіки Крим від 31.05.2010 р. у справі № 6371 [Електронний ресурс] // БД «НАУ – Судові рішення». Версія: 9.6.3.1.

Емфітевзис (довгострокова спадкова оренда землі) був детально розроблений ще в римському праві. При цьому він виявився настільки вдалою та ефективною конструкцією користування чужою землею для сільськогосподарських потреб, що згодом без істотних змін був запозичений законодавствами багатьох країн. У сучасне законодавство України інститут емфітевзису було запроваджено з прийняттям ЦК України.

1.2. Термін «емфітевзис» походить від грецького «emphyteuein» — обов'язок обробляти, поліпшувати земельну ділянку.

На законодавчому рівні визначення поняття «емфітевзис» не закріплене. Проте гл. 33 ЦК України містить ознаки права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, за допомогою яких емфітевзис можна визначити як довгострокове, відчужуване й успадковуване право користування чужою землею сільськогосподарського призначення.

1.3. Емфітевзис є різновидом речових прав на чуже майно (п. 3 ч. 1 ст. 395 ЦК України). Йому властиві такі відмінні ознаки як: речовий характер, довгостроковість, відчужуваність, успадковуваність, оплатність та визначеність мети використання чужої земельної ділянки (для сільськогосподарських потреб).

## 2. Підстави виникнення емфітевзису

2.1. Згідно з ч. 1 ст. 407 ЦК України право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб встановлюється *договором* між власником земельної ділянки й особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб.



**Увага!** ЦК України передбачає договір про встановлення емфітевзису як єдину підставу виникнення права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб.

*Аналогічний підхід підтримується й у судовій практиці. Зокрема, ВСУ відмітив, що чинним законодавством ч. 1 ст. 407 ЦК України та ч. 5 ст. 102-1 ЗК України передбачено лише договірний порядок установаження емфітевзису та не передбачено судового порядку його встановлення<sup>1</sup>.*

2.2. Договір про встановлення емфітевзису — це домовленість між власником земельної ділянки й землекористувачем (емфітевтом) з приводу платного чи безоплатного надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб власником земельної ділянки землекористувачу зі збереженням за власником права розпорядження цією земельною ділянкою.

2.3. Договір про надання емфітевзису є консенсуальним, оскільки він вважається

<sup>1</sup> Ухвала колегії суддів Судової палати у цивільних справах ВСУ від 10.03.2010 р. у справі № 6-1440св10 [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень України. – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/8664445>.



укладеним з моменту досягнення згоди з усіх істотних умов договору. Набуття емфітевзису для землекористувача може бути як платним, так і безоплатним, що визначається за згодою сторін (щодо земельної ділянки приватної власності) або з урахуванням вимог чинного законодавства (стосовно земельних ділянок державної або комунальної власності).

### **3. Форма договору про емфітевзис та реєстрація емфітевзису**

3.1. Окремої вимоги щодо форми договору про встановлення емфітевзису ЦК України не містить. Разом з тим на підставі аналізу ст. 206 ЦК, можна зробити висновок, що він повинен укладатися в письмовій формі. При цьому право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб підлягає обов'язковій державній реєстрації відповідно до п. 1 ч. 1 ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

3.2. Речове право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб є похідним від права власності на земельну ділянку, а тому реєструється після державної реєстрації права власності на неї. Згідно з п. 4 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України» до розмежування земель державної і комунальної власності та державної реєстрації права власності на такі земельні ділянки державна реєстрація права користування для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) здійснюється без проведення державної реєстрації права власності.

3.3. Органами державної реєстрації з 1 січня 2012 року будуть виступати Міністерство юстиції України, що забезпечує реалізацію державної політики в сфері державної реєстрації прав, та його територіальні органи, а до 1 січня 2012 року державна реєстрація продовжує здійснюватись територіальними органами земельних ресурсів.

### **4. Предмет договору про надання емфітевзису**

4.1. Предметом договору про встановлення емфітевзису є право користування чужою сільськогосподарською земельною ділянкою. Згідно з переліком категорій земель, наведеному в ст. 19 ЗК України, предмет договору про надання емфітевзису відноситься до категорії земель сільськогосподарського призначення.

4.2. Відповідно до ч. 1 ст. 22 ЗК України землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, в тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей.

Згідно з ч. 2 ст. 22 ЗК України до земель сільськогосподарського призначення належать: а) сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги); б) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи й прогони,

полезакисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісогосподарського призначення, землі під господарськими будівлями й дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо).

4.3. В користування можуть надаватись землі як приватної власності, так і державної чи комунальної. При цьому ч. 2 ст. 127 ЗК передбачає, що продаж емфітевзису стосовно земельних ділянок державної та комунальної власності здійснюється на конкурентних засадах у формі аукціону (земельних торгів) у випадках та порядку, встановлених гл. 21 ЗК.

4.4. На підставі аналізу ч. 2 ст. 134 ЗК України, можна зробити висновок, що не підлягає продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) емфітевзис стосовно земельних ділянок державної чи комунальної власності в разі, зокрема: їх надання державним та комунальним підприємствам, бюджетним установам; передачі громадянам земельних ділянок для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, для сінокошіння й випасання худоби, для городництва; надання земельних ділянок особам замість тих, що були викуплені (примусово відчужені) для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності за рішенням органів державної влади та органів місцевого самоврядування; розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції.

## **5. Сторони договору про встановлення емфітевзису**

5.1. Сторонами договору про надання емфітевзису є власник земельної ділянки й особа, яка виявила бажання набути право користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (землекористувач).

Власником земельної ділянки може бути будь-яка фізична чи юридична особа, якій на праві власності належить земельна ділянка, придатна для сільськогосподарського використання.

5.2. Відповідно до частин 3 і 4 ст. 22 ЗК України землі сільськогосподарського призначення передаються у власність та надаються в користування: а) громадянам — для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокошіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва; б) сільськогосподарським підприємствам — для ведення товарного сільськогосподарського виробництва; в) сільськогосподарським науково-дослідним установам та навчальним закладам, сільським професійно-технічним училищам та загальноосвітнім школам — для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства; г) несільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям, релігійним організаціям і об'єднанням громадян — для ведення підсобного сільського господарства; г) оптовим ринкам сільськогосподарської продукції — для розміщення власної інфраструктури. Однак згідно з ч. 5 ст. 22 ЗК землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватись у власність іноземним громадянам, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам.



**Увага!** Стороною договору про надання емфітевзису можуть бути лише власники земельної ділянки сільськогосподарського призначення — громадяни, національні юридичні особи, територіальні громади (через органи, уповноважені розпоряджатися належними їм землями) та держава (через уповноважені органи державної влади). Стороною договору про встановлення емфітевзису не може бути особа, якій земельна ділянка надана на умовах постійного користування чи на умовах оренди.

5.3. Іншою стороною договору про встановлення емфітевзису є землекористувач, якого ще називають «емфітевт», оскільки таке поняття є більш точним і відображає специфіку статусу користувача чужої земельної ділянки, наданої саме для задоволення сільськогосподарських потреб.

Землекористувач, або емфітевт, — це особа, яка виявила бажання користуватися чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Оскільки законодавство не передбачає заборон щодо можливості бути землекористувачем, емфітевтом можуть бути фізичні особи (незалежно від їх громадянства), юридичні особи (як вітчизняні, так і іноземні), територіальні громади та держави.

## 6. Оборот емфітевзису

6.1. Підставу виникнення права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб слід відрізнити від підстав набуття вже чинного емфітевзису новим суб'єктом.



**Увага!** Відчуження емфітевзису можливе лише після його виникнення, тобто після укладення між власником земельної ділянки та емфітевтом (землекористувачем) договору про встановлення такого речового права.

6.2. Емфітевзис може бути відчуженим на підставі договору між землекористувачем та іншою особою. При цьому, оскільки емфітевтичне право є самостійним речовим, а не зобов'язальним правом, договір про його відчуження не є цесією (відступленням права вимоги).

6.3. Згідно з ч. 2 ст. 407 ЦК України емфітевзис може набуватися іншими особами різними способами, у тому числі шляхом внесення до статутного (складеного) капіталу господарських товариств, спадкування (за законом чи заповітом).

6.4. Однак можливість відчуження емфітевзису, встановленого щодо земель державної або комунальної власності, обмежена, оскільки ч. 3 ст. 407 ЦК встановлена заборона його відчуження землекористувачем іншим особам, внесення до статутного капіталу, а також передача в заставу. Заборонити відчуження емфітевзису, встановленого стосовно землі приватної власності, в договірному порядку сторони не можуть, оскільки ч. 1 ст. 411 ЦК передбачена можливість обмеження права на відчуження емфітевзису лише у випадках, установлених законом, а не договором.

6.5. Емфітевт (землекористувач) має право відчужувати своє право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, уклавши будь-які договори, наприклад купівлі-продажу, міни, дарування.



**Увага!** При відчуженні емфітевзису відбувається не передача права власності на земельну ділянку, а відчуження тільки права користування нею як самостійного речового права.

6.6. Відчуження права користування земельною ділянкою може відбуватись як на користь інших осіб, так і самого власника земельної ділянки. При цьому землевласник користується переважним перед іншими особами правом на придбання права користування своєю земельною ділянкою на умовах, запропонованих землекористувачем<sup>1</sup>.

6.7. Емфітевзис, який належить фізичній особі, в разі її смерті переходить у порядку спадкування за заповітом чи за законом. При цьому спадкоємцями, до яких може перейти емфітевзис, можуть бути як фізичні, так і юридичні особи, територіальна громада або держава. В разі припинення юридичної особи, якій належало право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, це право або передається правонаступникам (у разі реорганізації юридичної особи), чи включається до ліквідаційної маси й реалізується в подальшому в порядку, встановленому для ліквідації юридичної особи (ст. 111 ЦК України).



## **Стаття 408. Строк договору про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб**

1. Строк договору про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб встановлюється договором і для земельних ділянок державної або комунальної власності не може перевищувати 50 років.

2. Якщо договір про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб укладено на невизначений строк, кожна із сторін може відмовитися від договору, попередньо попередивши про це другу сторону не менш як за один рік.



### **1. Строк договору про встановлення емфітевзису**

1.1. За загальним правилом, сформульованим у ч. 1 коментованої статті, емфітевтичне право (право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб) є строковим. Такий строк визначається сторонами при укладенні договору про емфітевзис та повинен бути в ньому зафіксований.

<sup>1</sup> Див. коментар до ст. 411 ЦК України.



1.2. При цьому сторони договору, предметом якого є право користування землями державної та комунальної власності, обмежені у можливості визначити його строк граничним терміном, який встановлено на законодавчому рівні й становить 50 років.

1.3. На підставі аналізу ст. 408 ЦК України можливо стверджувати, що договір про надання права користування земельною ділянкою приватної форми власності для сільськогосподарських потреб може укладатися й на невизначений строк. Це породжує нестабільність у відносинах між сторонами, оскільки укладення договору на таких умовах передбачає право будь-якої сторони відмовитись від договору.

## 2. Відмова від договору про надання емфітевзису

2.1. Законодавець закріпив у ч. 2 ст. 408 ЦК України, з метою пом'якшити можливі негативні наслідки відмови від договору, обов'язок сторони, яка відмовляється від договору, дотриматись процедури попереднього повідомлення про це другої сторони не менш як за один рік до ймовірної дати припинення емфітевзису.

Встановлений законом строк завчасного повідомлення не є «жорстким». Ініціююча сторона може попередити другу сторону і за більш тривалий проміжок часу, й, навпаки, за домовленістю сторін договір про надання емфітевзису може бути припинений і раніше, ніж через один рік з моменту отримання попереднього повідомлення.

2.2. Попередження про відмову від договору є правочином (дією, яка спрямована, на припинення цивільних прав та обов'язків), що зумовлює необхідність дотримання при його здійсненні загальних правил про правочини, зокрема, стосовно форми та змісту.



### Стаття 409. Права та обов'язки власника земельної ділянки, наданої у користування для сільськогосподарських потреб

1. Власник земельної ділянки має право вимагати від землекористувача використання її за призначенням, встановленим у договорі.

2. Власник земельної ділянки має право на одержання плати за користування нею. Розмір плати, її форма, умови, порядок та строки її виплати встановлюються договором.

3. Власник земельної ділянки зобов'язаний не перешкоджати землекористувачеві у здійсненні його прав.



## 1. Цільове використання земельної ділянки

1.1. Істотною ознакою, яка й зумовлює існування в системі цивільного права самостійного інституту емфітевзису, є мета, заради досягнення якої надається в користування чужа земельна ділянка. Це — задоволення сільськогосподарських потреб. Саме ця мета у свою чергу обумовлює дещо обмежений (цільовий) характер користування земельною ділянкою, наданою на умовах емфітевзису.

1.2. Конкретне цільове призначення земельної ділянки, яка передається в користування, визначається в договорі про встановлення емфітевзису з урахуванням категорії землі, визначеної земельним законодавством України. Сторони в договорі мають право звузити межі можливого цільового використання земельної ділянки порівняно з призначенням, яке вона має відповідно до державного акта про право власності на неї, однак не можуть «виходити» за його межі.

1.3. Встановивши емфітевзис на земельну ділянку, власник передає емфітевтові право володіння та цільового користування нею. Відповідно власник земельної ділянки наділяється правом вимагати від землекористувача її використання за призначенням, визначеним у договорі.

## **2. Платність користування земельною ділянкою**

2.1. За загальним правилом, передбаченим ЦК України, користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб є платним. Право власника земельної ділянки на одержання плати за користування нею закріплене в ч. 2 ст. 409 ЦК України. Плата за користування земельною ділянкою сплачується незалежно від способу набуття емфітевзису, який може мати як оплатний, так і безоплатний характер<sup>1</sup>.

2.2. Розмір плати, її форма, умови, порядок та строки її виплати ЦК не регулюються, а згідно з ч. 2 ст. 409 ЦК встановлюються договором за домовленістю сторін.

## **3. Інші права землевласника**

3.1. Перелік прав власника земельної ділянки, закріплений у частинах 1, 2 ст. 409 ЦК України, не є вичерпним. Крім зазначених вище, власник землі зберігає за собою право розпорядження земельною ділянкою. У разі її відчуження іншій особі, емфітевзис продовжує існувати і є обов'язковим для нового власника земельної ділянки.

При цьому відчужувач ділянки несе обов'язок попередити набувача земельної ділянки про існування обтяження у вигляді права користування нею (ст. 659 ЦК), а в разі його невиконання покупець ділянки одержує право вимагати зниження ціни або розірвання договору купівлі-продажу, якщо він не знав і не міг знати про права третіх осіб на товар (ст. 659 ЦК).

3.2. Власнику земельної ділянки також належить переважне право купівлі емфітевзису та право на одержання відсотків від ціни продажу або від вартості права<sup>2</sup>.

## **4. Обов'язки землевласника**

4.1. Відповідно до ч. 3 ст. 409 ЦК України власник земельної ділянки зобов'язаний не перешкоджати землекористувачеві в здійсненні його прав, тобто не перешкоджати в здійсненні останнім повноважень щодо володіння, дозволеного (цільового) корис-

<sup>1</sup> Див. коментар до ст. 407 ЦК України.

<sup>2</sup> Див. коментар до ст. 411 ЦК України.



тування земельною ділянкою та розпорядження емфітевзисом (у разі відсутності обмежень, установлених законом).

4.2. Однак навіть у разі порушення емфітевтом умов здійснення права користування власник не має права самочинно перешкоджати йому в здійсненні власних повноважень. Усі спори щодо здійснення сторонами своїх повноважень, реалізації прав та виконання обов'язків повинні вирішуватись у судовому порядку. Однією з гарантій прав землекористувача від посягань власника є передбачене ст. 396 ЦК право на захист свого права відповідно до положень гл. 29 ЦК України.



## **Стаття 410. Права та обов'язки землекористувача**

1. Землекористувач має право користуватися земельною ділянкою в повному обсязі, відповідно до договору.
2. Землекористувач зобов'язаний вносити плату за користування земельною ділянкою, а також інші платежі, встановлені законом.
3. 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.



### **1. Права землекористувача**

- 1.1. Частина 1 коментованої статті закріплює за землекористувачем право користуватися земельною ділянкою в повному обсязі, відповідно до договору, тобто з дотриманням цільового призначення землі.
- 1.2. Реалізуючи своє право користування ділянкою в повному обсязі, землекористувач набуває право власності на всі плоди й доходи від експлуатації наданої в користування ділянки. Емфітевту належить право повного і, враховуючи специфіку земельної ділянки як особливого об'єкта цивільних прав, виключного користування земельною ділянкою та право утримувати її за собою.

### **2. Обов'язки землекористувача**

2.1. Користування емфітевзисом є платним, що обумовлює обов'язок землекористувача вносити плату за користування земельною ділянкою (ст. 409 ЦК), а також інші платежі, встановлені законом (ч. 2 ст. 410 ЦК України).

2.2. Враховуючи виключне значення такого природного ресурсу, яким є земля, його невідновлюваність (чи важковідновлюваність), законодавством у ч. 3 коментованої статті передбачено обов'язок землекористувача підтримувати земельну ділянку в певному стані, для чого, зокрема, ефективно використовувати земельну ділянку відповідно до

її цільового призначення, підвищувати її родючість, застосовувати природоохоронні технології виробництва, утримуватись від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації.

2.3. Ефективне використання земельної ділянки означає таке її раціональне використання, яке відбувається з найменшим технологічним та іншим впливом на неї, але з отриманням при цьому найкращого результату.

2.4. Використання земельної ділянки відповідно до її цільового призначення передбачає фактичне використання ділянки в цілях, установлених під час її надання з урахуванням категорії землі, визначеної ЗК України.

2.5. Підвищення родючості землі передбачає вжиття комплексу заходів з метою покращення її корисних якостей, проти захаращення земель, їх деградації, пошкодження або знищення родючого шару ґрунту.

Принцип застосування природоохоронних технологій виробництва орієнтує землекористувача під час ведення ним господарської діяльності на землі на обрання саме таких з них, які найповніше відповідатимуть цій вимозі.

2.6. Обов'язок утримуватись від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації, є обов'язком негативного змісту й полягає у невчиненні дій, внаслідок яких може мати місце забруднення чи інша негативна зміна навколишнього природного середовища.

На землекористувача покладається обов'язок не лише не погіршувати, але й покращувати чужу земельну ділянку, живляючи таких природоохоронних та агрономічних заходів, які визначаються іншими нормами природоохоронного законодавства.



## **Стаття 411. Право землекористувача на відчуження права користування земельною ділянкою**

1. Землекористувач має право на відчуження права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, якщо інше не встановлено законом.

2. У разі продажу права користування земельною ділянкою власник цієї земельної ділянки має переважне перед іншими особами право на його придбання, за ціною, що оголошена для продажу, та на інших рівних умовах.

3. Землекористувач зобов'язаний письмово повідомити власника земельної ділянки про продаж права користування нею. Якщо протягом одного місяця власник не надішле письмової згоди на купівлю, право користування земельною ділянкою може бути продане іншій особі.

4. У разі порушення права переважної купівлі настають наслідки, передбачені статтею 362 цього Кодексу.

5. У разі продажу землекористувачем права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб іншій особі власник



земельної ділянки має право на одержання відсотків від ціни продажу (вартості права), встановлених договором.



## 1. Загальні засади відчуження емфітевзису

1.1. Коментована стаття є логічним продовженням викладу нормативного матеріалу щодо можливостей суб'єкта емфітевзису й присвячена регулюванню права на його відчуження та обов'язків, які виникають внаслідок таких дій землекористувача.

1.2. За загальним правилом законодавець наділяє землекористувача правом на відчуження емфітевзису. Використання формулювання «якщо інше не встановлено законом» дозволяє стверджувати, що це положення є імперативним та не може бути зміненим за допомогою договору про встановлення емфітевзису.

1.3. Наявність виключень щодо права на відчуження емфітевзису пов'язується із вказівкою *закону*. При тлумаченні поняття «закон», яке вживається в ч. 1 ст. 411 ЦК України варто зауважити, що законодавець термінологічно розмежовує випадки, за яких розуміються норми ЦК України, а за яких — іншого закону чи нормативно-правового акта. Необхідність застосовувати саме норми ЦК України зумовлюється використанням такого формулювання, як, зокрема, «*цим кодексом*» (абз. 1 ч. 3 ст. 81; ч. 1 ст. 88; ч. 2 ст. 125; абз. 2 ч. 2 ст. 215; ч. 2 ст. 270; абз. 1 ч. 1 ст. 344; ч. 1 ст. 418; ч. 4 ст. 678 ЦК України та ін.).

У свою чергу, відносно іншого закону чи нормативно-правового акта це викликано, зокрема, словосполученнями або фразами: «закон» (абз. 2 ч. 2 ст. 4 ЦК України та ін.); «*інший закон*» (ст. 445; ч. 4 ст. 678; ч. 1 ст. 907; абз. 1 ч. 2 ст. 908 ЦК України та ін.); «*інший нормативно-правовий акт*» (абз. 1 ч. 2 ст. 908; ч. 2 ст. 911; ч. 1 ст. 912; ч. 3 ст. 929; ч. 2 ст. 956; абз. 2 ч. 1 ст. 1059 ЦК України та ін.); «*законодавство про захист прав споживачів*» (ч. 3 ст. 865 ЦК України та ін.).

Однак при внесенні змін до ЦК України в 2008 р.<sup>1</sup> така «струнка» логічна побудова нормативного матеріалу була порушена, оскільки в ч. 3 ст. 407 ЦК України були встановлені *заборони на відчуження, внесення до статутного фонду, передання в заставу права користування земельною ділянкою державної або комунальної власності*. Аналогічні положення містяться й у ч. 3 ст. 102-1 ЗК України.



**Увага!** *Землекористувач має право відчужувати право користування чужою земельною ділянкою, що перебуває в приватній власності.*

Системний аналіз емфітевзису, його взаємозв'язок з іншими положеннями як ЦК України, так і законодавчих актів не дозволить стверджувати про виваженість такого підходу. Адже юридична конструкція емфітевзису як речового права на чужу річ класично моделювалася на основі надання можливості його суб'єкту

<sup>1</sup> Див.: Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву: Закон України від 16.09.2008 р. № 509-VI // Відомості Верховної Ради України. — 2008. — № 48. — Ст. 358.

відчужувати, передавати в спадщину та заставу<sup>1</sup>. Саме такий механізм забезпечував суб'єкту емфітевзиса певну стабільність і дозволяв відмежувати це речове право від оренди земельної ділянки для сільськогосподарських потреб.

1.4. Під **відчуженням** варто розуміти вчинення різного роду правочинів (купівлі-продажу, міни, дарування тощо), що призводить до зміни суб'єкта права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. При цьому варто зауважити, що законодавець врегулював варіанти поведінки землекористувача тільки щодо добровільного відчуження, тобто за волею самого носія речового права на чужу річ.

Тому за умови примусового відчуження права користування положення ст. 411 ЦК України не поширюються на відповідні правовідносини, тобто власник земельної ділянки не набуває переважного права на купівлю емфітевзису та права на отримання відсотків від ціни продажу.

Вказаний висновок, хоча й відповідає змісту коментованої статті, проте закладає передумови для порушення прав власника земельної ділянки при примусовому відчуженні емфітевзису (наприклад, при зверненні стягнення). Така ситуація, звісно, потребує законодавчого вирішення і запровадження механізму, що дозволив би врахувати й права власника земельної ділянки, на кшталт того, який передбачений для співвласників (ст. 366 ЦК України).

1.5. Варто звернути увагу, що на землекористувача покладається обов'язок повідомити про відчуження емфітевзису тільки за умови його продажу. У всіх інших випадках закон не зобов'язує суб'єкта емфітевзису повідомляти про таке відчуження. Однак не виключені ситуації, коли внаслідок зацікавленості власника земельної ділянки в договорі встановлюватимуться обов'язки для суб'єкта емфітевзису повідомити про інші випадки відчуження, зокрема про внесення права користування до статутного (складеного) капіталу та правові наслідки неповідомлення.

1.6. У коментованій статті основна увага приділена такому різновиду відчуження, як **купівля-продаж**, процедурі його здійснення та правовим наслідкам. При цьому передбачено фактично дві моделі поведінки як власника земельної ділянки, так і землекористувача, що зумовлюють:

- а) виникнення переважного права купівлі емфітевзису та його здійснення власником земельної ділянки;
- б) нездійснення чи відмови від переважного права купівлі та виникнення права на одержання відсотків від ціни продажу емфітевзису.

## 2. Переважне право на купівлю емфітевзису

2.1. Переважне право купівлі власника спрямоване на можливість пріоритетно перед іншими особами набути право користування земельною ділянкою для сільськогоспо-

<sup>1</sup> Див. напр.: Барон Ю. Система римського громадянського права. / Пер. с нем. А. Петражицкого / Ю. Барон. – 2-е изд. – М.: Тип. И. К. Кушнарєва и К°, 1898. – Вып. 2. – Книга 2: Владение; Книга 3: Вещное право. – С. 123; Чилларж К. Ф. Учебник институций римского права. – 2-е изд. / Пер., разреш. автором, под ред. В. А. Юшкевича / К. Ф. Чилларж. – М.: Печатня А. И. Снегиревой, 1906. – С. 159–160.



дарських потреб. За допомогою такої правової конструкції власник має можливість поєднання права власності та права на чужу річ (емфітевзису), що у свою чергу сприяє припинення емфітевзису (п. 1 ч. 1 ст. 412 ЦК України).

2.2. Переважне право власника земельної ділянки на купівлю має практично такий самий механізм здійснення, як і переважне право купівлі частки в спільній частковій власності<sup>1</sup>, з певними відмінностями.

2.3. Виникнення переважного права купівлі емфітевзису пов'язується з волею його суб'єкта припинити своє право. Однак при цьому на нього покладено обов'язок письмово повідомити про продаж права користування власника земельної ділянки.

2.4. Письмове повідомлення про продаж емфітевзису є тим юридичним фактом, за допомогою якого відбувається «активація» переважного права. З моменту отримання такого повідомлення власник земельної ділянки набуває можливість здійснення переважного права. Крім цього, з моментом отримання письмового повідомлення пов'язується початок перебігу строку здійснення переважного права купівлі емфітевзису, що складає один місяць.

2.5. Внаслідок того, що з отриманням письмового повідомлення про продаж емфітевзису настають певні наслідки, доцільно окремо розглянути вимоги ЦК України до його змісту та форми.

У змісті повідомлення про продаж емфітевзису законодавцем вимагається обов'язкове зазначення *ціни та інших умов продажу* (зокрема, порядку, строків, форми розрахунків тощо).

У свою чергу, законодавством визначається, що повідомлення про продаж повинно бути вчинене письмово, без певних кваліфікуючих вимог до цього. Повідомлення вважатиметься вчиненим письмово за умови викладення його змісту в документі (письмовому, електронному тощо), який підписано суб'єктом емфітевзису (а якщо це юридична особа, то і скріплено печаткою). З метою забезпеченості доказовості письмове повідомлення доцільно направляти цінним листом з описом або під розписку безпосередньо власнику земельної ділянки. Не виключається варіант передачі повідомлення суб'єкта емфітевзису нотаріусом, згідно із ст. 84 Закону України «Про нотаріат», та отримання свідчення.

2.6. Протягом місячного строку з моменту отримання письмового повідомлення власник земельної ділянки має можливість реалізувати своє переважне право купівлі, тобто створити передумови для укладення договору купівлі-продажу емфітевзису.

Для цього йому необхідно надіслати письмову згоду суб'єкту речового права на чужу річ або ж навіть ofertу про укладення договору. У випадку, якщо власник не направить письмової згоди протягом місяця з моменту отримання письмового повідомлення про продаж, його переважне право припиняється, і землекористувач має можливість продати емфітевзис іншій особі.

Незважаючи на те, що в ст. 411 ЦК України не вказується про можливість власника земельної ділянки до спливу місячного строку відмовитися від здійснення переважного права, він не позбавлений цього. Така відмова повинна бути вчинена в письмовій формі.

<sup>1</sup> Див. коментар до ст. 362 ЦК України.

2.7. Законодавством передбачається захист переважного права купівлі емфітевзису при його порушенні. Причому, як правило, порушення переважного права відбувається після спливу строку його здійснення. До випадків порушення переважного права купівлі емфітевзису можна віднести, зокрема:

- а) продаж емфітевзису за нижчою ціною, ніж вказана в письмовому повідомленні;
- б) укладення договору купівлі-продажу емфітевзису з іншою особою на «кращих» умовах, ніж вказані в письмовому повідомленні;
- в) укладення договору купівлі-продажу емфітевзису до спливу місячного строку здійснення переважного права, при неотриманні відмови від здійснення;
- г) укладення договору купівлі-продажу емфітевзису з іншою особою без повідомлення носія переважного права та ін.

2.8. Законодавцем у ч. 4 коментованої статті встановлено, що в разі порушення права переважної купівлі настають наслідки, передбачені ст. 362 ЦК України<sup>1</sup>. Вживання словосполучення «*настають наслідки*» є не зовсім коректним, оскільки фактично встановлюється субсидіарне застосування нормативних положень щодо такого способу захисту, як переведення прав та обов'язків покупця за договором. Необхідність у такому відсиланні зумовлена тим, що переведення прав та обов'язків за договором виступає найбільш ефективним способом захисту переважних прав<sup>2</sup> і з метою економії викладення нормативного матеріалу.



**Увага!** За умови порушення переважного права власник має можливість протягом річного строку позовної давності звернутися до суду з позовом про переведення прав та обов'язків покупця за договором купівлі-продажу, попередньо внісши на депозитний рахунок суду грошову суму, яку повинен сплатити покупець.

### 3. Право на одержання відсотків від ціни продажу емфітевзису

3.1. Історично право на отримання відсотків було невід'ємною складовою юридичної конструкції емфітевзису. Це була немов би плата за визнання його власності (*laudemium*), що становила 2% купівельної ціни емфітевзису<sup>3</sup>.

3.2. У разі якщо власник земельної ділянки не здійснить або відмовиться від здійснення переважного права купівлі емфітевзису й за умови його продажу землекористувачем іншій особі у власника виникає *право на одержання відсотків від ціни продажу емфітевзису або його вартості*.

3.3. Слід акцентувати увагу, що законодавець пов'язує виникнення цього права

<sup>1</sup> Див. коментар до ст. 362 ЦК України.

<sup>2</sup> Крат В. І. Переведення прав та обов'язків як спосіб захисту переважних прав // Юридичний радник. – 2009. – № 5 (31). – С. 52–55.

<sup>3</sup> Див. напр.: Зом Р. Институции римского права / Пер. В.М. Нечаева. – М.: Тип. А. И. Мамонтова и К°, 1888. – С. 215; Макензи. Римское право сравнительно с законами Франции, Англии и Шотландки / Пер. с англ. – М.: Тип. А. И. Степановой, 1864. – С. 191.



**тільки із продажем права користування** земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, тобто укладенням договору купівлі-продажу. За умови іншого відчуження право на отримання відсотків не виникає.

3.4. Ще з часів римського права велася дискусія щодо питання, хто виступатиме зобов'язаною особою щодо сплати відсотків від ціни продажу емфітевзису — попередній<sup>1</sup> чи новий землекористувач<sup>2</sup>. Однозначної відповіді на це запитання не дозволяє надати й сучасна редакція ст. 411 ЦК України. Втім, варто враховувати, що коментована стаття присвячена регулюванню права землекористувача на відчуження та обов'язків, які виникають у зв'язку з цим. Тому логічним вбачається висновок, що саме землекористувач, який продає емфітевзис, повинен сплатити відсотки від вартості ціни продажу.

3.5. Розмір відсотків має бути встановлений у договорі про встановлення права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Причому це може бути відсоток як від ціни продажу, так і від вартості емфітевзису. У протилежному випадку власник буде позбавлений можливості вимагати сплати таких коштів внаслідок невизначеності їх розміру.

Крім розміру відсотків, у договорі про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб також логічно встановлювати строк та порядок оплати відсотків від продажу емфітевзису, правові наслідки порушення цього права (зокрема, неустойку, збільшення процентів річних, передбачених ч. 2 ст. 625 ЦК України і т. д.)

3.6. Варто зауважити, що у випадку закріплення на рівні договору про встановлення емфітевзису розміру, строку та порядку оплати відсотків від його продажу, правових наслідків порушення цього права договір у цій частині залишається чинним для попереднього суб'єкта емфітевзису.



## **Стаття 412. Припинення права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб**

1. Право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб припиняється у разі:

- 1) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;
- 2) спливу строку, на який було надано право користування;
- 3) викупу земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю.

2. Право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб може бути припинене за рішенням суду в інших випадках, встановлених законом.

<sup>1</sup> Див. напр.: Римское частное право: Учебник / Под ред. проф. И. Б. Новицкого и проф. И. С. Перетерского. – М.: Юриспруденция, 1999. – С. 208.

<sup>2</sup> Див. напр.: Копылов А. В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве / А. В. Копылов. – М.: Статут, 2000. – С. 94.



## 1. Підстави припинення емфітевзису

1.1. Підстави припинення емфітевзису визначені в ст. 412 ЦК та ч. 6 ст. 102-1 ЗК.

1.2. Однією з таких підстав є поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача (п. 1 ч. 1 ст. 412 ЦК). Зазначене поєднання може мати місце як у результаті консолідації (наприклад, внаслідок купівлі власником права користування власною ділянкою в емфітевта), так і завдяки конфузії (наприклад, при купівлі емфітевтом земельної ділянки).

1.3. Іншою підставою для припинення права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб є сплив строку, на який було надано право користування (п. 2 ч. 1 ст. 412 ЦК). Згідно з ч. 1 ст. 408 ЦК строк договору про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб встановлюється договором, але для земельних ділянок державної або комунальної власності не може перевищувати 50 років.

Слід зазначити, що договір про встановлення емфітевзису стосовно земельних ділянок приватної власності може бути й безстроковим, однак це не означає, що він «нескінченний». Відповідно до ч. 2 ст. 408 ЦК якщо договір про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб безстроковий, кожна зі сторін може відмовитися від договору, попередивши про це другу сторону не менш як за один рік. У такому разі матиме місце дострокове припинення договору внаслідок відмови однієї зі сторін від договору, що допускається відповідно до прямої вказівки на це в законі (ч. 2 ст. 214, ч. 2 ст. 598, ч. 2 ст. 408 ЦК).

1.4. Підставою припинення емфітевзису може бути й викуп земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю (п. 3 ч. 1 ст. 412 ЦК). Викуп земельної ділянки здійснюється в порядку, визначеному ст. 350 ЦК, і часто розглядається як юридична загибель об'єкта емфітевтичного права.

1.5. Згідно з ч. 2 ст. 412 ЦК право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб може бути припинене за рішенням суду в інших випадках, установлених законом.

Іншими словами, визначений у ч. 1 ст. 412 ЦК перелік підстав для припинення емфітевзису, є невичерпним, оскільки закон може передбачати інші підстави припинення права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Такими є загальні підстави припинення речових прав, які можуть застосовуватись до емфітевзису, зокрема: загибель об'єкта емфітевтичного права фактичного характеру; визнання недійсним або розірвання договору; відмова від договору або його припинення за взаємною згодою сторін; конфіскація земельної ділянки.

## 2. Порядок припинення емфітевзису

2.1. Стаття 412 ЦК України передбачає порядок припинення емфітевзису:

- автоматичний — відповідно до прямої вказівки в законі за умови виникнення будь-якої з обставин, передбачених у ч. 1 ст. 412 ЦК;