

6.5. Емфітевт (землекористувач) має право відчувувати 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 ержавної 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