

УДК 347.440.14

DOI <https://doi.org/10.32849/2663-5313/2019.6.21>**Ольга Яворська,**

канд. юрид. наук,

старший науковий співробітник

Національної школи суддів України

ДОГОВІР ЯК ПІДСТАВА ВИНИКНЕННЯ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЧУЖОЮ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ ДЛЯ СІЛЬГОСП ПОТРЕБ

Стаття присвячена дослідженню основних положень договору про користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Проведено аналіз та визначено недоліки правового регулювання правовідносин, що виникають внаслідок укладення такого договору. Розглянуто підстави набуття та зміст права емфітевзису.

Ключові слова: право емфітевзису, користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, договір, власник земельної ділянки, землекористувач (емфітевт).

Постановка проблеми. Зміни та перетворення у галузі земельних правовідносин призвели до створення системи речових прав на земельні ділянки, серед яких, зокрема, є право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис).

Сучасна наука земельного права намагається розробляти доцільні й ефективні з точки зору методології обґрунтування різних моделей земельних правовідносин, проте багато в чому такий процес полягає у здійсненні спроб щодо вдосконалення відомих ще з римського права земельних інститутів.

Відносини з приводу користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб регулюються нормами речового та зобов'язального права, що є інститутами цивільного законодавства України. Право емфітевзису визначене Цивільним кодексом України (далі – ЦК) у главі 33 та Земельним кодексом України (далі – ЗК) у ст. 102-1. Укладення договору про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб здійснюється відповідно до норм цивільного законодавства з урахуванням норм земельного, попри те, що договір емфітевзису укладається стосовно земель сільськогосподарського призначення. Зазначене спонукає до дослідження права емфітевзису з точки зору різних за своєю природою правовідносин.

Стан дослідження. Окремі аспекти проблематики правового регулювання інституту емфітевзису відображені у працях вітчизняних та зарубіжних фахівців. Серед них варто виділити А. Венедиктова, О. Дзеру, Д. Грімма, С. Погрібного, О. Підпригору, Є. Харитонову, В. Хвостова та інших.

Метою статті є вивчення та аналіз основних положень договору про користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, оскільки саме договір є підставою виникнення права емфітевзису.

Виклад основного матеріалу. Право емфітевзису має певні особливості та відрізняється від інших речових прав. Так, інші речові права можуть встановлюватися на підставі закону, рішення суду чи заповіту, тоді як право емфітевзису встановлюється виключно на підставі договору. Тільки власник земельної ділянки може надати її в користування іншій особі на умовах емфітевзису. Статтями 11 та 509 ЦК визначено, що однією з підстав виникнення цивільних прав і обов'язків (зобов'язань), які мають виконуватися належним чином і в установленій строк, є договір. Договором визнається домовленість двох або більше сторін, спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків (ч. 1 ст. 626 ЦК). Відповідно до статті 407 ЦК право користування чужою земельною ділянкою встановлюється договором між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (землекористувачем) [1]. Отже, сторонами договору є власник та землекористувач.

Чинне законодавство встановлює певні обмеження для власників щодо надання в користування земельних ділянок на умовах емфітевзису [2, с. 9]. Відповідно до частини п'ятої статті 22 ЗК землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватися

у власність іноземним громадянам, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам. За змістом частини четвертої статті 81, статті 145 ЗК допускається, що земельні ділянки сільськогосподарського призначення ці особи також мають право набувати, проте лише у спадщину, і протягом року зобов'язані їх відчужити, оскільки успадковані земельні ділянки сільськогосподарського призначення не можуть перебувати у приватній власності осіб без громадянства або іноземних громадян. У разі невиконання цієї вимоги настають передбачені пунктом «д» статті 143 ЗК наслідки, а саме: право власності на земельну ділянку може бути примусово припинене у судовому порядку. Враховуючи те, що право власності відповідно до статті 125 ЗК виникає з моменту отримання спадкоємцем земельної ділянки документа, що посвідчує право власності на земельну ділянку, та його державної реєстрації, після чого на зазначені правовідносини повністю поширюються гарантії права власності, то обчислення річного строку «добровільного» відчуження слід починати від часу одержання іноземним громадянином чи особою без громадянства державного акта на право приватної власності на земельну ділянку. Отже, за відсутності факту «добровільного» відчуження іноземним громадянином чи особою без громадянства успадкованої земельної ділянки вона підлягає примусовому відчуженню. При цьому пункт 15 розділу X «Перехідні положення» ЗК, яким встановлено заборону купівлі-продажу або іншим способом відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення, не поширюється на ці правовідносини, оскільки положення частини четвертої статті 81 ЗК є імперативним [3].

Розглянемо іншу сторону договору емфітевзису – землекористувача (емфітевта). Ним є особа, яка виявила бажання користуватися земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб [2, с. 9].

Відповідно до ч. 3 ст. 22 ЗК землі сільськогосподарського призначення передаються у власність та надаються у користування:

а) громадянам – для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства;

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 [3].

Найбільш поширеним є укладення договору емфітевзису між громадянами – власниками земельних ділянок та сільськогосподарськими підприємствами.

Так, сільськогосподарські підприємства можуть набувати в користування без будь-яких обмежень, в тому числі і на умовах емфітевзису, землі сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва [2, с. 10].

Законодавець у ст. 22 ЗК забув зазначити, що в користування набувають землі сільськогосподарського призначення ще й фермерські господарства. Статтею 31 ЗК передбачено, що до складу земель фермерського господарства також входять земельні ділянки, що використовуються фермерським господарством на умовах оренди. Можливість використання вищезазначеними юридичними особами такого цільового призначення на умовах емфітевзису законодавець не передбачає, проте заборони користуватися земельними ділянками на умовах емфітевзису в законодавстві також немає. Практика показує, що такі юридичні особи успішно набувають землі на умовах емфітевзису. У Запорізькій області є судова практика, за якою право емфітевзису для фермерських господарств визнається встановленим з підстав, визначених законом [2, с. 10].

Правовідносини за досліджуванним договором урегульовано гл. 33 розд. II ЦК. Отже, договір має містити всі умови, визначені для подібного роду договорів, а саме відповідати вимогам статті 203. Укладаючи договір, сторони мусять мати на меті реальне настання правових наслідків. Договір емфітевзису має відповідати вимогам, установленим ст. 407–412 ЦК та ст. 102-1 ЗК для подібного роду договорів, а саме: 1) сторони мають дійти згоди щодо всіх істотних умов договору в частині: об'єкта емфітевзису (кількості та цільового призначення земельних ділянок); строку надання права користування; нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що передається в користування; розміру плати за користування землею та порядку її зміни; 2) установити порядок та умови передачі в користування і повернення об'єкта емфітевзису; 3) визначити

обмеження (обтяження) щодо використання ділянки; 4) закріпити права та обов'язки землекористувача; 5) узгодити порядок зміни умов договору і припинення його дії; 6) обумовити ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта користування чи його частини; 7) визначити відповідальність сторін у разі невиконання умов договору. Стосовно нотаріального посвідчення договору емфітевзису слід зазначити, що правочин, вчинений у письмовій формі, підлягає нотаріальному посвідченню лише у випадках, установлених законом або домовленістю сторін (ст. 209 ЦК). Також ні ЗК, ні ЦК, ні Законом від 02.09.93 р. № 3425-ХІІ «Про нотаріат» вимог про нотаріальне посвідчення договору користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб не передбачено. Таке посвідчення здійснюється за домовленістю сторін. Тому відсутність нотаріального посвідчення саме цього договору не є порушенням. У разі укладення договору емфітевзису керуватися істотними умовами, передбаченими Законом від 06.10.1998 № 161-ХІV «Про оренду землі» (далі – Закон № 161) не обов'язково, оскільки цей Закон регулює відносини, пов'язані з орендою землі. Сторони є вільними в укладенні договору та на власний розсуд мають право погоджувати будь-які умови. Типової форми договору емфітевзису не встановлено, але це не означає, що слід застосовувати типову форму договору оренди землі чи норми Закону № 161.

Абзацом першим ч. 4 ст. 179 Господарського кодексу України (далі – ГК) встановлено, що у разі укладення господарських договорів сторони можуть визначати зміст договору на основі вільного волевиявлення, коли вони мають право погоджувати на свій розсуд будь-які умови договору, що не суперечать законодавству [4]. Договір, у тому числі господарський, вважається укладеним, якщо між сторонами у передбачених законом порядку та формі досягнуто згоди щодо всіх його істотних умов (ст. 638 ЦК, ст. 180 ГК). Істотними є умови, визнані такими за законом чи необхідні для договорів такого виду, а також умови, щодо яких на вимогу однієї зі сторін має бути досягнуто згоди. Під час укладення господарського договору сторони зобов'язані в будь-якому разі погодити предмет, ціну (згідно із ЦК та іншим законодавством України) та строк дії.

Отже істотними умовами договору емфітевзису є:

- об'єкт – відповідна земельна ділянка;
- цільове призначення земельної ділянки – сільськогосподарське використання за цільовим призначенням;

– строк;

– плата за користування – відповідно до ч. 2 ст. 409, ч. 2 ст. 410 ЦК визначається розмір, форма, умови, порядок та строки її виплати [5, с.187].

Надалі розглянемо їх детальніше.

Об'єктом договору є земельна ділянка. У договорі зазначається її місце розташування, площа, кадастровий номер та цільове призначення землі. Крім того, зазначається документ, на підставі якого така земельна ділянка перебуває у власності [2, с. 11]. Потрібно пам'ятати, що земельна ділянка, на яку встановлюється право емфітевзису, має бути зареєстрована у Державному земельному кадастрі і мати присвоєний кадастровий номер, адже право емфітевзису підлягає обов'язковій реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно [6, с. 8].

Під час укладення договору користувач мусить знати про наявні обмеження, обтяження щодо земельної ділянки, яку він має намір використовувати. Бажано перед укладенням договору ознайомитись із землевпорядною документацією, яка стала підставою для реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі. Якщо такі обмеження, обтяження існують, то власник мусить про це повідомити майбутнього користувача, котрий має впевнитися, що надалі вони не будуть перешкоджати використанню земельної ділянки для сільськогосподарських потреб чи вимагати зменшення плати за договором [2, с. 11].

Розглянемо строк дії договору. Так, відповідно до статті 408 ЦК договір емфітевзису може бути як строковим, так і безстроковим. Коли укладено безстроковий договір, тобто на невизначений строк, кожна зі сторін має право відмовитися від договору, попередньо повідомивши про це іншу сторону не раніше, ніж за рік [1]. Повідомлення про відмову від договору складається у довільній формі та надсилається на офіційну адресу іншої сторони. Відповідно до ч. 4 ст. 102-1 ЗК строк користування земельною ділянкою державної, комунальної та приватної власності для сільськогосподарських потреб не може перевищувати 50 років [3].

Під час обговорення умов договору про термін його дії сторони мають чітко усвідомлювати, що строк договору впливає на інші умови договору. Тому інтереси власника землі та емфітевта мають бути збалансованими і взаємовигідними [2, с. 12]. Пролонгацію договору емфітевзису законодавством не передбачено, але сторони можуть домовитися про переважне право емфітевта перед іншими особами на укладення договору на новий строк.

Наступною істотною умовою такого виду договору є плата за користування земельною ділянкою. Законодавством прямо не визначено характер оплати договору, проте стаття 410 Цивільного кодексу України передбачає, що обов'язком землекористувача є внесення плати за користування земельною ділянкою та інші платежі, встановлені законом [1].

Розмір плати, її форма, умови, порядок і строки виплати встановлюються договором. Сторони договору емфітевзису можуть передбачити як одноразову виплату за весь термін використання земельної ділянки, так і внесення плати за користування у визначений договором період. Крім плати за користування земельною ділянкою, користувач за домовленістю може сплачувати інші платежі, встановлені законом. Користувач не є платником земельного податку, але можна передбачити договором, що емфітевт вносить плату від імені власника землі [2, с. 13].

Цивільним та земельним законодавством, а також договором емфітевзису визначаються як права, так і обов'язки сторін. Так, права власника земельної ділянки, наданої у користування для сільськогосподарських потреб, закріплені у статті 409 ЦК, де визначено, що:

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. Цією ж статтею визначено обов'язок власника, який полягає у неперешкоджанні землекористувачеві у здійсненні його прав [1]. Власник, передавши свою земельну ділянку у користування іншій особі, має надати землекористувачу безперешкодний доступ до неї на період дії договору.

Права та обов'язки землекористувача визначає стаття 410 ЦК, де вказано, що:

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].

Окрім зазначених у вищевказаній статті прав та обов'язків, сторони можуть встанов-

лювати й інший зміст правовідносин з приводу користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Наприклад, обов'язок щодо дотримання вимог протипожежної, екологічної, санітарно-епідеміологічної безпеки, вимог щодо охорони земель тощо; обов'язок не вчиняти дії, що шкодять земельній ділянці, правам та інтересам власника, повідомляти власника про випадки, що призвели чи можуть призвести до погіршення властивостей земельної ділянки. Визначений законодавством перелік прав та обов'язків не є вичерпним. Сторони можуть на власний розсуд прописати в договорі й інші, важливі, на їхню думку, права та обов'язки сторін, а також відповідальність за неналежне виконання умов договору.

Підстави припинення права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб передбачені у ст. 412 ЦК. Право емфітевзису припиняється в позасудовому порядку у разі: поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача; відчуження земельної ділянки для суспільних потреб; спливу строку, на який було встановлено таке право. Крім того, право емфітевзису може бути припинено за згодою сторін шляхом розірвання договору. Право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб може бути припинене за рішенням суду в інших випадках, встановлених законом [1].

Зазвичай сторони в розділі договору про припинення та розірвання зазначають, що перехід права власності на земельну ділянку до іншої особи не є підставою для припинення договору, а до набувача права власності на ділянку переходять і права та обов'язки за договором.

Не слід забувати, що припинення права також підлягає державній реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Припинення договору має здійснюватися у такій самій формі, що і його укладення, якщо інше не встановлено цим договором (ст. 654 ЦК). Також варто мати на увазі, що продати право емфітевзису, а також здійснити інші дії (успадкувати, внести до статутного капіталу, передати у заставу) можна тільки стосовно приватних земель. На державні та комунальні землі встановлено пряму заборону [6, с. 9–10].

Висновки

Підбиваючи підсумки, варто зазначити таке. Договір про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) набуває все більшого поширення у сфері оформлен-

ня відносин з приводу користування землею між власником та землекористувачем. Проте законодавством України не приділено досить уваги праву емфітевзису та його договірному регулюванню, оскільки про нього йдеться лише у ст. 102-1 ЗК та ст. 407-412 ЦК, на відміну від права оренди, яке значно ширше регулюється вищевказаними кодексами, окремим законом та має типову форму договору. Натомість право емфітевзису, незважаючи на прогалини у законодавчому регулюванні та вузьку нормативну базу, створює можливості для самостійного обрання сторонами взаємовигідних умов договору, що не суперечать чинному законодавству України.

Список використаних джерел:

1. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №№ 40–44, ст. 356.

2. Спіцина Л. Законодавчі засади використання земель сільськогосподарського призначення на умовах емфітевзису в Україні. МЕН. 2017, № 5 (95). С. 7–22. URL: <http://yurradnik.com.ua/wp-content/uploads/2017/11/Spitsina.pdf>.

3. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002, № 3–4, ст. 27.

4. Пляс О.В. Природа правовідносин користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб та для забудови. URL: http://irbisnbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/evre_2015_1_33.pdf.

5. Господарський кодекс : Закон України від 16 січня 2003 року № 436-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003, №№ 18, 19–20, 21–22, ст. 144.

6. Козюк З. Як правильно укласти договір емфітевзису. URL: <https://balance.ua/files/global/2018-Agro-32-p7-13-UA.pdf>.

Статья посвящена исследованию основных положений договора о пользовании чужим земельным участком для сельскохозяйственных потребностей. Проведён анализ и определены недостатки правового регулирования правоотношений, возникающих в результате заключения данного договора. Рассмотрены основания приобретения и содержание права эмфитевзиса.

Ключевые слова: право эмфитевзиса, пользование чужим земельным участком для сельскохозяйственных потребностей, договор, собственник земельного участка, землепользователь (эмфитевт).

The article is devoted to the study of the main provisions of the contract on the use of someone else's land for agricultural needs. The analysis and identified shortcomings of legal regulation of legal relations arising from the conclusion of this contract. The grounds for the acquisition and content of the right emphyteusis are considered.

Key words: right of emphyteusis, use of someone else's land for agricultural needs, contract, owner of a land plot, land user (emphyteuta).

