

Харитоновна Т.Є.,

доктор юридичних наук, доцент,
завідувач кафедри аграрного, земельного та екологічного права
Національного університету «Одеська юридична академія»
ORCID: 0000-0002-7998-5089

ЕМФІТЕВЗИС: ЗЕМЕЛЬНИЙ, ЦИВІЛІСТИЧНИЙ ТА ЕКОЛОГІЧНИЙ АСПЕКТИ

EMPHITEVSIS: LAND, CIVILISTIC AND ECOLOGICAL ASPECTS

Стаття присвячена дослідженню норм Земельного та Цивільного кодексів України щодо земельного, цивільного та екологічного аспектів права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису). Зміни, які торкнулися емфітевзису, було згруповано та досліджено наступними блоками: 1) колізії між ЗК та ЦК; 2) нові положення щодо емфітевзису; 3) екологічний аспект емфітевзису за ЦК та ЗК. Встановлено, що емфітевзис як право користування чужою землею для сільськогосподарських цілей давно відомий у цивільному та земельному законодавстві. Навіть більше, цей інститут був досить стабільним і не зазнав значних законодавчих змін. Але чим більше його використовують, тим більше законодавець звертає увагу на інститут, без якого в країні неможливо формування та функціонування ринку сільськогосподарських земель. Доводиться, що прийняття 05.12.2019 р. Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» та 20.09.2019 р. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо стимулювання інвестиційної діяльності в Україні» внесли багато змін до земельного та цивільного законодавства, включаючи емфітевзис. Обґрунтовується, що зміни мають не лише позитивні, але й негативні наслідки, а саме: невідповідність між законодавчими нормами Земельного кодексу України та Цивільного кодексу України. Значну увагу було приділено екологічному аспекту емфітевзису.

Зміни, що впливають на емфітевзис, були згруповані та досліджені за такими блоками: 1) зіткнення між Земельним кодексом та Цивільним кодексом; 2) нові положення щодо емфітевзису; 3) екологічний аспект емфітевзису Земельного кодексу та Цивільного кодексу.

Ключові слова: землевласник, землекористувач, цивільне законодавство, земельне законодавство, емфітевзис.

The article is devoted to the study of the norms of the Land and Civil Codes of Ukraine on land, civil and ecological aspects of the right to use another's land for agricultural purposes (emphitevisis).

Emphitevisis as a right to use another's land for agricultural purposes has long been known in civil and land law. Moreover, this institute was sufficiently stable and did not undergo significant legislative changes. But the more it becomes used, the more the legislator pays attention to the institute, without which in the country it is already impossible to form and operate the market of agricultural land.

So, in 2019, the Law of Ukraine "On Amendments to Some Legislative Acts of Ukraine on Counteracting Raiding" was adopted on 05.12.2019 and the Law of Ukraine "On Amendments to Some Legislative Acts of Ukraine on Encouragement of Investment Activity in Ukraine" of 20.09.2019, which have made many changes to the land and civil legislation, including the emphitevisis. But the amendments have not only positive consequences, but also the opposite: the inconsistency of norms between legislative norms, even such massive ones as the Land Code of Ukraine and the Civil Code of Ukraine.

Therefore, a study was conducted of the rules of the Land Code and the Civil Code to find out what changes affected the emphitevisis, whether the conflicts between the codes were eliminated, in which cases the norms of a legislative act prevail, or attention was paid to the ecological aspect of the aforementioned institute.

The changes affecting the emphitevisis were grouped and investigated by the following blocks: 1) collisions between the Land Code and the Civil Code; 2) new provisions for emphitevisis; 3) the ecological aspect of the emphitevisis of the Land Code and the Civil Code.

Key words: landowner, land user, civil law, land law, emphitevisis.

Постановка проблеми. Емфітевзис як право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб давно відомий цивільному та земельному законодавству. Навіть більше, цей інститут був достатньо стабільний та не зазнавав суттєвих законодавчих змін. Але чим більш вживаним він стає, тим більше законодавець приділяє увагу інституту, без якого в країні вже є неможливим формування та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення. Так, у 2019 році було прийнято Закон

України щодо протидії рейдерству» № 340-ІХ від 05.12.2019 та Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо стимулювання інвестиційної діяльності в Україні» № 132-ІХ від 20.09.2019, які внесли досить багато змін до земельного та цивільного законодавства, зокрема і щодо емфітевзису. Але внесення змін має не тільки позитивні наслідки, але й призводить до протилежного: неузгодження норм між законодавчими нормами, навіть такими масивними, як Земельний кодекс України (далі – ЗК) та Цивільний кодекс України (далі – ЦК).

Тому є необхідним провести дослідження норм ЗК та ЦК, щоб з'ясувати, які зміни торкнулися емфітевзису, чи було усунуто колізії між кодексами, в яких випадках переважають норми того чи іншого законодавчого акту, чи приділено увагу екологічному аспекту вищезазначеного інституту.

Стан наукового дослідження проблеми. Окремі аспекти дослідження використання земель сільськогосподарського призначення, в тому числі на умовах емфітевзису, були порушені в працях Д.В. Бусуїок, Н.С. Гавриш, Х.А. Григор'євої, В.В. Гутьєвої, І.І. Каракаша, П.Ф. Кулинич, А.М. Мірошниченка, Є.О. Мічуріна, В.В. Носіка, А.І. Ріпенка, Н.І. Титової, В.Ю. Уркевича, В.І. Федоровича, М.В. Шульги та інших.

Метою статті є аналіз норм ЗК та ЦК щодо земельного, цивільного та екологічного аспектів права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб.

Виклад основного матеріалу. Для того, щоб повністю охопити окреслену проблематику дослідження, можна зміни, які торкнулися емфітевзису, умовно згрупувати наступними блоками: 1) колізії між ЗК та ЦК; 2) нові положення щодо емфітевзису; 3) екологічний аспект емфітевзису за ЦК та ЗК.

Розглянемо кожен із цих блоків більш детально:

1) Колізії між ЗК та ЦК.

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні» № 2498-VIII від 10.07.2018 вніс зміни до ст. 102¹ ЗК, встановивши у п. 4, що «строк користування земельною ділянкою державної, комунальної та приватної власності для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) не може перевищувати 50 років» [1]. Тобто, якщо раніше обмеженням був строк користування у 50 років лише для земельних ділянок державної та комунальної власності, то із новими змінами земельні ділянки приватної власності можуть передаватися у користування не більше зазначеного строку.

Звернемося до норм ЦК, стаття 408 якого містить положення щодо строку договору емфітевзису. Пункт 1 вищезазначеної статті закріплює, що «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]. Тобто жодних змін з цього питання ЦК не зазнав, чим було створено колізію між двома кодексами. Навіть більше, така неухильність законодавця створює судові спори, оскільки під час укладання договорів насамперед враховуються норми ЦК (про це прямо зазначено у гл. 16¹ ЗК, яка присвячена емфітевзису), а вже потім з огляду на об'єкт договору особливості, які встановлені ЗК.

Крім того, п. 2 ст. 408 ЦК є тоді взагалі непотрібним, оскільки прописує процедуру відмови від

договору емфітевзису, якщо він укладений на невизначений строк.

Другим моментом, який також можна віднести до колізій між ЗК та ЦК, є положення ч. 3 ст. 102¹ ЗК та ч. 3 ст. 407 ЦК, зміни до яких було внесено одночасно із Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву» № 509-VI від 16.09.2008, яким було встановлено, що «право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам, внесено до статутного капіталу, передано у заставу» [1; 2].

На думку автора, колізія з'явилася випадково і після сплину певного часу. Так, глава 16¹ ЗК присвячена не тільки емфітевзису, але й іншому інституту права користування чужою земельною ділянкою – для забудови (суперфіцій). Статті ЗК у цій главі регулюють одразу й емфітевзис, і суперфіцій, тому ч. 3 ст. 102¹ ЗК містить уточнення, якого немає у ЦК. Так, згідно з ЗК землекористувач не може відчужувати право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності, крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди. На той момент законодавець таким виключенням регулював випадки, які стосувалися суперфіцій, оскільки вважалося, що будувати на землях сільськогосподарського призначення, які надаються за договором емфітевзису, неможливо. Тому й ч. 3 ст. 407 ЦК не містить такого виключення, оскільки присвячена лише емфітевзису.

Але наукові дослідження, які проводилися останнім часом щодо забудови тих чи інших категорій земель, містять й інші точки зору [3].

Розглянемо питання щодо можливості будівництва на землях, відносно яких виникає емфітевзис. Так, відповідно до гл. 16¹ ЗК та гл. 33 ЦК емфітевзисом є право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб.

Поняття «сільськогосподарські потреби» не наведене в ЗК. У літературі їх визначають як потреби, пов'язані з виробництвом сільськогосподарської продукції, здійсненням сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщенням відповідної виробничої інфраструктури [4].

Тому виникає питання, чи можуть використовуватись землі сільськогосподарського призначення (наприклад, несільськогосподарські угіддя зі складу цих земель), на яких можливе будівництво будівель або споруд, на праві емфітевзису. Бо коли земельні ділянки забудовуються на підставі відповідних договорів та прав, що виникають із них, йдеться про виникнення права суперфіцій.

Тут є слушною думка А.М. Мірошниченка, що відносини сторін, які передбачають можливість будівництва, мають ознаки не лише емфітевзису, а й суперфіцій (права користування чужою ділянкою для забудови), тобто мають регулюватися одночасно положеннями і про емфітевзис, і про суперфіцій [5].

Сьогодні в Україні існує низка нормативних приписів, що суттєво обмежують можливість використання

земель сільськогосподарського призначення для будівництва. Так, наприклад, заборона на відчуження та зміну цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення напряму не пов'язана із проблемою забудови таких земель, адже стосується переважно тих сільськогосподарських земель, що взагалі не підлягають забудові. Водночас можна погодитися із А.І. Ріпенко, що будь-які землі країни є її територіальним ресурсом, а в певних випадках залучення навіть «підмораторних земель» для містобудівного використання (розміщення об'єктів сільськогосподарської інфраструктури, фермерських садиб тощо) є найбільш раціональним та ефективним способом їх експлуатації [3].

Крім того, значні масиви земель сільськогосподарського призначення, що попали під вказану законодавчу заборону, знаходились на приміських територіях, і тому наявність постійного «мораторію» фактично вилучає такі території із системи просторового планування. Це може нести негативні екологічні та демографічні наслідки, які можуть проявлятися у необхідності розміщення об'єктів інфраструктури населених пунктів, транспортних та логістичних вузлів для обслуговування сільського господарства, сільських садиб та приміських будинків, альтернативних екологічних джерел енергії тощо.

Проблемні питання будівництва та забудови сільськогосподарських угідь відомі багатьом країнам світу. Загалом європейські країни досить консервативні в питаннях забудови сільських територій та особливо – сільськогосподарських угідь, хоча такі випадки іноді приймають загрозливих масштабів (збудова навколо Афінів у Греції). У Словенії фермерам дозволили будувати невеличкі будівлі, пов'язані із сільськогосподарським використанням їхніх ділянок.

Особливості правового режиму окремих видів земель сільськогосподарського призначення визначені у ст. 20, ст.ст. 31-36 ЗК. При цьому «юридична придатність» земель цієї категорії до розміщення об'єктів будівництва є неоднаковою.

Серед земель сільськогосподарського призначення ЗК виділяє: 1. землі фермерського господарства (ст.ст. 31, 32 ЗК, ЗУ «Про фермерське господарство»); 2. земельні ділянки особистих селянських господарств (ст. 33 ЗК, ЗУ «Про особисте селянське господарство»); 3. землі для сінокошіння та випасання худоби (ст. 34 ЗК); 4. земельні ділянки для садівництва (ст. 35 ЗК); 5. земельні ділянки для городництва (ст. 36 ЗК); 6. землі для ведення підсобного господарства (ст. 37 ЗК).

За загальним правилом забороняється будувати орні угіддя (ріллю), а також території багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ і перелогів, розташовані в межах земельних ділянок сільськогосподарського призначення. У разі виникнення виняткової необхідності розміщення житлових або виробничих об'єктів, а також комунікацій переважно для цих потреб надаються несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості. Отже, принципової заборони на будівництво

будівель і споруд на землях сільськогосподарського призначення законодавство не містить.

Оскільки відповідно до ст. 22 ЗК у складі земель сільськогосподарських земель поряд із сільськогосподарськими угіддями виділяються і несільськогосподарські угіддя – господарські шляхи, землі під господарськими будівлями і дворами, інфраструктурою тощо, забудову передбачається розміщувати в основному на таких територіях.

Збудова земель сільськогосподарського призначення, звичайно, не є їх пріоритетним використанням, але є необхідність розміщення будівель та споруд, необхідних для забезпечення виробництва сільськогосподарської продукції, або житла, призначеного безпосередньо для фермерів.

Так, згідно зі ст. 5 ЗУ «Про фермерське господарство» на земельній ділянці фермерського господарства можна облаштувати житло в тій частині ділянки, з якої забезпечується зручний доступ до всіх виробничих об'єктів господарства. Більше того, члени фермерського господарства мають право на створення окремої фермерської садиви за межами населеного пункту, якій має бути присвоєно поштову адресу. На фермерських земельних ділянках, зрозуміло, розміщуються і самі будівлі та споруди ферм для розведення птахів, кролів та інших, а також вирощування певних сільськогосподарських культур.

Таким чином, можна зробити висновок, що під час внесення змін у 2008 році до п. 3 ст. 102¹ ЗК і подальшого спрямування її дії (щодо виключення випадків переходу права власності на будівлі та споруди) на суперфіції законодавець фактично заклав нову суперечливу норму, яка поклала початок ще одній колізії між нормами ЗК та ЦК щодо емфітевзису.

2) Нові положення щодо емфітевзису.

Вже згадувані вище закони, які були прийняті у 2019 році, внесли багато змін щодо укладання договорів емфітевзису, причому деякі з них мають вступити в дію аж з 16.07.2020.

Так, новою в ЗК є ст. 89¹, яка закріплює особливості набуття та реалізації нового для земельного законодавства різновиду права власності на земельну ділянку, такого як довірча власність. Відповідно до ч. 2 ст. 89¹ ЗК з дня, коли особа набуває право довірчої власності на земельну ділянку, до неї переходять всі права та обов'язки власника земельної ділянки за чинними договорами, в тому числі й за договорами емфітевзису.

Також новими є положення ч. 6 ст. 102¹ ЗК, відповідно до якої за домовленістю сторін договір емфітевзису може бути посвідчений нотаріально. Навіть більше, власник земельної ділянки може встановити вимогу нотаріального посвідчення такого договору та скасувати її. Встановлення (скасування) вимоги є одностороннім правочином, що підлягає нотаріальному посвідченню. Така вимога є обтяженням речових прав на земельну ділянку та підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом. Тобто, якщо раніше форма договору емфітевзису була простою письмовою і за бажанням сторін могла

бути нотаріальною, то тепер на вимогу однієї сторони (власника) договір може бути обтяжений укладанням договору у певній формі.

Серед змін, які наберуть чинності у 2020 році, слід назвати зміни, які торкнуться плати за користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності, визначеної в договорах емфітевзису, укладених на земельних торгах. Така плата не зможе бути зменшеною за згодою сторін протягом строку дії договору, а також у разі його поновлення.

Ще одна, абсолютно нова ст. 126¹ ЗК буде регулювати процедуру поновлення договорів емфітевзису. Так, у договорі емфітевзису можливо буде передбачати умову щодо поновлення такого договору. Якщо договір містить умову про його поновлення після закінчення строку, на який його укладено, цей договір поновлюється на такий самий строк і на таких самих умовах. Поновленням договору вважається поновлення договору без вчинення сторонами договору письмового правочину про його поновлення в разі відсутності заяви однієї із сторін про виключення з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про поновлення договору. Вчинення інших дій сторонами договору для його поновлення не вимагається.

Сторона договору, яка бажає скористатися правом відмови від поновлення договору не пізніше як за місяць до дати закінчення дії такого договору, подає до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно заяву про виключення з цього реєстру відомостей про поновлення договору.

У разі відсутності заяви про виключення з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про поновлення договору до дати закінчення дії такого договору після настання відповідної дати закінчення дії договору державна реєстрація речового права продовжується на той самий строк [1].

Але умова щодо поновлення договору не може встановлюватися в емфітевзису щодо земельних ділянок державної та комунальної власності, крім випадків, якщо на таких земельних ділянках розташовані будівлі або споруди, що перебувають у власності користувача або набувача права користування земельною ділянкою.

3) Екологічний аспект емфітевзису за ЦК та ЗК.

Серед принципів земельного законодавства (ст. 5 ЗК) чільне місце займають принципи: забезпечення раціонального використання та охорони земель та пріоритету вимог екологічної безпеки. Ці принципи відтворені у ч. 3 ст. 410 ЦК, де на землекористувача покладено обов'язок 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. Крім того, цей обов'язок землекористувача впливає із ч. 5 ст. 20 ЗК, відповідно до якої «земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування

землями певного виду використання, встановлених ст. 31, 33-37 цього Кодексу» [1].

Обов'язки власників земельних ділянок (ст. 91 ЗК) та землекористувачів (ст. 96 ЗК) у більшості якраз вже спрямовані на збереження землі як природного ресурсу та захист прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів. Наприклад, серед обов'язків можна перерахувати: забезпечення використання земельної ділянки за цільовим призначенням; додержання вимог законодавства про охорону довкілля; своєчасну сплату земельного податку; підвищення родючості ґрунтів та зберігання інших корисних властивостей землі; своєчасне надання відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування даних про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом; дотримання правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з установами земельних сервітутів та охоронних зон; зберігання геодезичних знаків, протиерозійних споруд, мережі зрошувальних і осушувальних систем тощо.

Але також серед прав власника земельної ділянки слід було б закріпити право на безпечне довкілля, що є особливо актуальним в умовах сьогодення. Тоді б у разі забруднення земель радіоактивними і хімічними речовинами, відходами, стічними водами, забруднення земель бактеріально-паразитичними і карантинно-шкідливими організмами, засмічення земель забороненими рослинами, пошкодження і знищення родючого шару ґрунту, об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем, порушення встановленого режиму використання земель, що особливо охороняються, а також використання земель способами, які завдають шкоди здоров'ю населення, власник або користувач міг би звернутися до суду за захистом свого права або ініціювати застосування будь-якого іншого із засобів захисту прав на земельні ділянки.

Також під час обговорення подальшого існування мораторію точки зору зводяться до того, що його продовження негативно впливає на екологічну політику. Аргументом є те, що сьогодні практично неможливо оптимізувати і консолідувати сільськогосподарські угіддя, частина яких деградована. Найчастіше вони використовуються нерационально, на шкоду навколишньому природному середовищу. Тому, на думку А.І. Ріпенка, раціональна і обґрунтована забудова і благоустрій частини земель сільськогосподарського призначення в комплексі з низкою природоохоронних заходів не погіршить, а навпаки, поліпшить стан навколишнього природного середовища [3, с. 429].

На його ж думку, замість того, щоб розміщувати екологічно чисте житло в передмісті, знижуючи навантаження на екологію та інфраструктуру міст, населені пункти оточують сільськогосподарські землі, що нерідко використовуються нерационально, або ж така забудова фактично здійснюється поза правовим полем. Це завдає шкоди навколишньому природному середовищу саме по собі [3, с. 430].

Висновки. Заявлена проблематика розглядалася у статті з огляду на земельні, цивільні та екологічні аспекти емфітевзису, які регулюються таким вагомими кодифікованими актами, як Земельний та Цивільний кодекси України. Як бачимо, такий давній інститут, який був ще відомий римському праву і тривалий

час залишався достатньо стабільним в законодавстві України, зазнав суттєвих змін протягом 2019 року, що свідчить про інтерес до нього та окреслює перспективність його існування. Звичайно, що великий масив змін, які було внесено, потягнув за собою й певну колізію норм, але сподіваємось, що їх буде усунуто.

Список використаних джерел:

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3-4. Ст. 27.
2. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №№ 40-44. Ст. 356.
3. Ріпенко А.І. Використання земель для містобудівних потреб: теоретичні та практичні проблеми : монографія. Одеса : Видавничий дім «Гельветика», 2019.
4. Уркевич В. Про правове регулювання користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. URL: <http://www.yurradnik.com.ua/stride/ur/?m=authors&aut=736&art=714>.
5. Мірошніченко А., Ріпенко А. Будівлі на чужій землі. Теоретичні перспективи, деякі практичні поради. *Землепорядний вісник*. 2012. № 2. С. 34–39.