

Корнєєв Ю.В.,

кандидат юридичних наук,
доцент кафедри господарського та адміністративного права
факультету соціології і права
Національного технічного університету України
«Київський політехнічний інститут імені Ігоря Сікорського»
ORCID: 0000-0002-9132-2325

Тофан А.О.,

студентка
Національного технічного університету України
«Київський політехнічний інститут імені Ігоря Сікорського»
ORCID: 0000-0002-7251-0697

ПРАВОВА РЕГЛАМЕНТАЦІЯ ІСТОТНИХ УМОВ ЕМФІТЕВЗІСУ ТА ОСОБЛИВОСТІ ЇХ ЗАСТОСУВАННЯ НА ПРАКТИЦІ

LEGAL REGULATION OF ESSENTIAL CONDITIONS OF EMPHYTHEUSIS AND FEATURES OF THEIR APPLICATION IN PRACTICE

Перехід України до ринкової економіки зумовив ряд процесів щодо вдосконалення правової системи нашої держави, законодавець і до сьогодні намагається адаптувати національне законодавство до міжнародних стандартів, зокрема що стосується майнових прав осіб. Інститут емфітевзису відомий ще із часів зародження римського права впродовж багатьох років активно розвивався, а сьогодні – здобув найбільшого поширення, це одна з актуальних тем у сфері земельних правовідносин.

Усе частіше під час урегулювання правовідносин, що виникають із приводу користування чужою земельною ділянкою сільськогосподарського призначення, віддають перевагу саме договору емфітевзису, на відміну від договору оренди землі. Як правило, серед великих землевласників такий спосіб оформлення суспільних відносин привілеює, оскільки самі вони не спроможні обробляти свою землю, але не бажають позбавлятися права власності на неї, оскільки земля – досить цінне надбання в умовах сьогодення.

Стаття присвячена досить актуальній проблематиці, а саме: дослідженню істотних умов договору емфітевзису та їх законодавчому закріпленню в умовах сучасних реалій. У ході написання роботи було проведено аналіз недоліків щодо правового регулювання земельних правовідносин, висвітлено особливості під час укладання такого виду договору та момент набуття права користування земельної ділянки.

На основі судової практики досліджено неоднозначне розуміння положень законодавства між контрагентами, типові спори, які виникають, та позицію суддів щодо застосування норм задля врегулювання суспільних відносин. Наголошено, що дух і буква закону мають гармонізувати регулювання даного виду правовідносин, а не породжувати численні спори.

Хоч договірні відносини в даній сфері набирають все більших обертів, але прогалини в законодавстві змін не зазнали, тому автори цієї статті наголошують на необхідності вдосконалення механізму правового регулювання договору емфітевзису та законодавчої регламентації даного інституту належним чином, сформульовано пропозиції щодо внесення змін до нормативно-правових актів та їх шляхи вирішення стосовно даної проблематики.

Ключові слова: договір емфітевзису, земельні правовідносини, земельна ділянка, істотні умови договору емфітевзису, власник земельної ділянки.

Ukraine's transition to a market economy has led to a number of processes to improve the legal system of our state, the legislator is still trying to adapt national legislation to international standards, in particular with regard to property rights of individuals. The institution of emphyteusis has been known since the birth of Roman law, has been actively developing for many years, and today – has become the most widespread, it is one of the most important topics in the field of land relations.

Increasingly, in the settlement of legal relations arising in connection with the use of someone else's agricultural land, it is the emphyteusis agreement that is preferred, in contrast to the land lease agreement. As a rule, among large landowners this way of formalizing public relations is privileged, as they themselves are not able to cultivate their land, but do not want to lose ownership of it, because land is a very valuable asset in today's conditions.

The article is devoted to quite topical issues, namely: the study of the essential conditions of the emphyteusis agreement and their legislative consolidation in the conditions of modern realities. In the course of writing the work, an analysis of shortcomings in the legal regulation of land relations, highlighted the features of the conclusion of this type of contract and the time of acquisition of the right to use the land.

On the basis of case law, an ambiguous understanding of the provisions of the law between contractors, typical disputes that arise, and the position of judges on the application of norms to regulate public relations. It was stressed that the spirit and letter of the law should harmonize the regulation of this type of legal relationship, and not generate numerous disputes.

Although contractual relations in this area are gaining momentum, gaps in legislation have not changed, so the authors of this article emphasize the need to improve the mechanism of legal regulation of emphyteusis and the legal regulation of this institution properly, formulated proposals for amendments to regulations and solutions to this problem. Key words: emphyteusis agreement, land legal relations, land plot, essential conditions of emphyteusis agreement, land owner.

Key words: emphyteusis agreement, land legal relations, land plot, essential conditions of emphyteusis agreement, landholder.

Постановка проблеми. Проаналізувавши історію розвитку людства та етапи формування правової науки щодо розвитку договірних відносин безпосередньо в галузі земельного права, прослідковуємо існування емфітевзису як особливого виду права на сільськогосподарську земельну ділянку ще понад дві тисячі років тому в Давньому Римі за часів існування рабовласницького ладу. Подальший розвиток інституту має нестабільний характер, оскільки в епоху феодалізму широко використовувався серед населення, а в епоху капіталізму почали відмовлятися від такого виду речового права на чуже майна.

У сучасних реаліях усе частіше сільськогосподарські підприємства звертаються до осіб власників земельних ділянок із пропозицією про укладення саме такого виду договору, на відміну від всіма відомого договору оренди землі, але чи варто погоджуватися на дану пропозицію?

Варто зауважити, що загальні питання, які стосуються даної проблематики, є малодослідженими. Але все ж таки можна виокремити деякі праці вітчизняних науковців, а саме: О. Підпригори, Є. Харитонова, В. Хвостова та інших, що займалися вивченням даного питання.

Метою даної роботи є аналіз істотних умов договору емфітевзису, на основі якого виникає речове право щодо використання чужої земельної ділянки сільськогосподарського призначення, а також дослідження судової практики стосовно даної проблематики.

Виклад основного матеріалу. Сьогодні українське законодавство регулює даний інститут главою 33 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ) [1] та главою 16 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) [2]. Проаналізувавши ст. 407, 409 та 410 ЦКУ, робимо висновок: особливістю даного інституту є те, що речові права встановлюються виключно на підставі договору, тобто лише власник земельної ділянки може надати її у використання іншій особі на умовах емфітевзису, де землекористувач зобов'язується вести господарство на власний розсуд із дотриманням вимог законодавства та договору, продукція – його власність; інтерес власника – отримання плати за користування такою земельною ділянкою, причому її обробка та поліпшення корисних властивостей землі відносять до його обов'язків [1].

Пріоритетними щодо регламентації договору є норми цивільного законодавства, а норми земельного права врегульовують питання щодо особливостей земельної ділянки сільськогосподарського призначення як предмета договору.

Варто зауважити, що відповідно до ст. 638 ЦКУ договір вважається укладеним, якщо між сторонами в передбаченому законі порядку та формі досягнуто згоди щодо всіх його істотних умов [1]. Вважаємо, що доцільним є проаналізувати їх законодавче закріплення.

По-перше, до них відносяться об'єкт, тобто земельна ділянка, місце розташування, площа, межі якої чітко визначені та якій присвоєно відповідний кадастровий номер, також необхідно зазначити документ, який засвідчує право власності на неї [3].

По-друге, цільове призначення земельної ділянки – сільськогосподарське використання за цільовим призначенням. Відповідно до ст. 22 ЗКУ 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 [2].

По-третє, строк, що являє собою період, на який укладається договір емфітевзису. Звертаємо увагу, що із прийняттям Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, вдосконалення правил землекористування в масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні» обмеження строком у 50 років поширено і на договори емфітевзису, укладені стосовно земельних ділянок приватної власності, хоча раніше дана вимога стосувалася лише земельних ділянок державної або комунальної власності [4].

Раніше щодо земельних ділянок приватної власності такий строк міг бути невизначений або договір укладався на невизначений строк, до прикладу хоч на 100 чи 500 років. Сьогодні законодавець врегулював це питання, але дане положення не поширюється на договори, що були укладені до 01.01.2019 року,

відповідно до принципу незворотної дії законів у часі, що закріплює ст. 5 ЦКУ.

По-четверте, плата за користування. На законодавчому рівні дане питання не є досить врегульованим, оскільки ЗКУ взагалі не містить положень щодо оплатності чи безоплатності даного виду договору, ЦКУ не містить імперативної норми із приводу цього, а спеціальних законів немає.

Згідно із ч. 2 ст. 409 ЦКУ власник земельної ділянки має право на одержання плати за користування нею. Розмір плати, її форма, умови, порядок та строки її виплати встановлюються договором [1]. У вищезгаданій нормі вживається конструкція «має право», що є досить цікавою за своєю правовою природою, оскільки право не породжує обов'язок, по суті особа може виконати прописану в нормі модель поведінки або утриматися. Особливістю є те, що в обох випадках дії будуть правомірними, тобто плата за емфітевізис у такому разі може встановлюватися або сторони можуть утриматися, уклавши безоплатний договір.

Разом із тим у ч. 2 ст. 410 ЦКУ вказано, що землекористувач зобов'язаний вносити плату за користування земельною ділянкою, а також інші платежі, встановлені законом [1], тобто обов'язок виникає лише тоді, коли власник реалізував своє право на отримання такої плати, зафіксувавши це в договорі. Таким чином, проаналізувавши норми законодавства, можна стверджувати: договір емфітевізису за домовленістю сторін може бути як оплатним, так і безоплатним, тобто дозволено все, що прямо не заборонено законом.

Зауважуємо, що розмір плати за договором емфітевізису не прив'язується до її нормативної грошової оцінки землі, це встановлюється за домовленістю контрагентів, на відміну від договору оренди землі, де відповідно до п. 9 Типового договору оренди землі, затвердженого постановою КМУ від 03.03.2004 р. № 220, вона чітко передбачена [5].

Укладення будь-якого договору породжує свої власні певні особливості, не є винятком і договір емфітевізису. Важливим моментом під час укладання такого договору є державна реєстрація в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [6], власне кажучи після чого і виникає право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, тобто момент укладання такого договору не породжує виникнення у емфітевіста речового права. Що стосується нотаріального посвідчення, то дана вимога не є обов'язковою, а в разі вчинення такої дії державна реєстрація здійснюється нотаріусом одночасно.

Звертаємо увагу, що відповідно до ч. 2 ст. 19 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна

реєстрація права власності та інших речових прав проводиться у строк, що не перевищує п'яти робочих днів із дня реєстрації відповідної заяви в Державному реєстрі прав, крім випадку, передбаченого статтею 31-2 цього Закону [6].

Подача укладеного договору та всіх необхідних документів не є гарантією державної реєстрації, це право, а не обов'язок державного реєстратора або адміністратора центру надання адміністративних послуг. Результатом вчинення такої дії є видання в письмовій або електронній формі витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, що і є підтвердженням права користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення емфітевіста.

Цікавим є той факт, що розпочинаючи із 2018 року в судовій практиці з'являється новий вид земельних спорів щодо одночасного існування державної реєстрації права емфітевізису та права оренди на одну і ту ж саму земельну ділянку. Верховний Суд висловив свою позицію в постанові від 23.05.2018, де вказав: договір, який укладається пізніше, під час дії договору оренди цієї ж земельної ділянки, підлягає визнанню недійсним [7]. Поняття як волевиявлення сторін договору нівелюється, оскільки діє всупереч чинного законодавства з порушенням процедури реалізації переважного права орендаря, який належно виконує свої обов'язки за договором.

Що стосується визнання недійсності укладення договору емфітевізису, то в судовій практиці є випадок, коли між сторонами був укладений договір оренди земельної ділянки строком на 10 років, а через два роки той же власник передає право користування цієї ж земельної ділянки іншій особі на правах емфітевіста, при цьому такий правочин не дотримується вимог законодавства щодо його державної реєстрації. На підставі таких правовідносин і виникає спір. Дана справа № 311/4089/15-ц пройшла три інстанції, цікавим є факт, що позиції суддів дещо різнилися між собою [8].

Суд першої інстанції наголошував: оспорюваний правочин не може бути визнаний недійсним, оскільки він є фактично неукладеним, адже немає державної реєстрації.

Позиція місцевого суду є дещо хибною, оскільки відповідно до ст. 638 ЦК України договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. Істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди [1]. Спеціального закону із приводу даного питання не існує, тому регулювання даних правовідносин підпадає виключно під дію норм ЦК України. Виходячи з вищезазначеної норми, бачимо, що договір вважається таким, що є укладеним.

У свою чергу, позиція апеляційного суду: він є укладеним, але оспорюваним, оскільки не було дотримано обов'язкову умову щодо державної реєстрації, а тому було порушено право орендаря, вимога повернення земельної ділянки позивачу є правомірною.

Зауважуємо, що посилення на те, що момент укладання спірного договору емфітевзису договір оренди земельної ділянки не мав для його сторін жодних юридичних наслідків, є необґрунтованими. Відповідно до ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права на нерухоме майно, що знаходиться на території України, фізичних та юридичних осіб, держави, територіальних громад, іноземців та осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб, міжнародних організацій, іноземних держав, а саме: право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) [6]. Таким чином, правочин підлягав реєстрації, недотримання цієї умови свідчить про підставу визнання такого договору недійсним.

Договору емфітевзису все більше надають перевагу, на відміну від договору оренди землі, тому слід бути обачним, адже на практиці досить-таки часто виникають спори щодо визнання його недійсним, позивачем якого виступає орендар, у зв'язку з недотриманням або, навпаки, зловживанням ст. 33 ЗУ «Про оренду землі» [9].

До прикладу проаналізуємо постанову Верховного Суду від 18.04.2019 р. у справі № 625/166/18. Між сільськогосподарським підприємством та власником було укладено договори оренди земельних ділянок строком на 10 років. До закінчення строку дії договору власники направили повідомлення про небажання такої пролонгації та уклали договори емфітевзису, зареєструвавши його належним чином. У відповідь орендар звернувся з позовом про визнання договору емфітевзису недійсним, оскільки, на його думку, це порушувало переважне право попереднього орендаря. У свою чергу, Верховний Суд не задовольнив вимоги позивача, посилаючись на те, що процедура повідомлення з боку орендодавця порушена не була [10].

Таким чином, переважне право орендаря не є абсолютним. Зауважуємо, що недосягнення домовленостей між сторонами про поновлення договору оренди під час укладення договору емфітевзису в

майбутньому не порушує переважного права орендаря, за умови повідомлення його належним чином про заперечення щодо такого поновлення.

Нагальною проблемою також є використання емфітевзису як предмета застави. Зауважуємо, що емфітевзис – майнове право, має свою вартість, а тому відповідно до ч. 1 ст. 4 Закону України «Про заставу» може бути предметом застави [11]. На практиці дане право не застосовується як застава в банках. Це зумовлено рядом факторів, таких як: низька поінформованість суб'єктів про право емфітевзису та особливості його здійснення; наявність законодавчих прогалин, які роблять використання права емфітевзису як застави ускладненим; віднесення Національним Банком України договору емфітевзису до застави з дуже високим ризиком [12, с. 8].

Отже, договір емфітевзису сьогодні набуває все більшого поширення, але на законодавчому рівні це питання все ще залишається неврегульованим, на відміну від договору оренди, який є схожим за своєю правовою природою та якому присвячено навіть окремий спеціальний закон. Дана прогалина призводить до зловживань прав між сторонами, оскільки сторони вправі самостійно обирати умови договору відповідно до чинного законодавства, а в такому разі дуже легко опинитися в нерівному становищі з контрагентом. З одного боку, існує ширша свобода вибору під час укладення, а з іншого – небезпека потрапити в не вигідне становище, зокрема «потрапити в податкову кабалу», якщо досконало не володіти всіма нюансами даного виду правовідносин, тому врегулювання на державному рівні даного питання є вкрай необхідним у реаліях сьогодення.

Висновки. Аналіз судової практики доводить про наявність неоднозначного тлумачення норм закону як із боку орендарів, так і з боку орендодавців. Дух і буква закону мають гармонізувати регулювання даного виду правовідносин, а не породжувати численні спори.

На нашу думку, доцільно було б затвердити типовий договір емфітевзису на законодавчому рівні, аби полегшити суб'єктам агробізнесу процедуру укладення договорів даного виду, визначити об'єкт, строк та плату істотними умовами договору, оскільки більш широкий перелік таких умов зумовить виникнення численних спорів, а також усунить законодавчі прогалини щодо використання права емфітевзису як предмета застави.

Список використаних джерел:

1. Цивільний кодекс України. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15/conv#n2171>.
2. Земельний кодекс України. *Відомості Верховної Ради*. 2001. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
3. 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>.
4. 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» від 10.07.2018 № 2498-VIII.

5. Типовий договір оренди землі : Постанова КМУ. 2004. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/file/text/81/f141868n22.doc>.
6. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». *Відомості Верховної Ради України*. 2004. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>.
7. Постанова від 23.05.2018 Верховний Суд. URL : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/74475764>.
8. Постанова від 18.04.2018 № 311/4089/15-ц / Верховний суд. Касаційний цивільний суд. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/73896563>.
9. Закон України «Про оренду землі». *Відомості Верховної Ради України*. 1998. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>.
10. Постанова від 18.04.2019 № 625/166/18 Верховний Суд. Касаційний цивільний суд. URL : <https://verdictum.ligazakon.net/document/81287135>.
11. Закон України «Про заставу». *Відомості Верховної Ради України*. 1992. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2654-12#Text>.
12. Біленко С.Б., Кошиль А.Г. Статус-кво і перспективи використання інструменту емфітевзису в аграрному секторі України. *Німецько-український агрополітичний діалог*. 2017. 16 с. URL : https://www.apd-ukraine.de/images/APD_APR_03-2017_Erbpachtrecht_Ukraine_ukr.pdf.