

*Харитонова Т. Є.,**кандидат юридичних наук, доцент,**докторант кафедри аграрного, земельного та екологічного права  
Національного університету «Одеська юридична академія»*

## ДО ПИТАННЯ ВИЗНАЧЕННЯ СУТТЄВИХ УМОВ ДОГОВОРУ ЕМФІТЕВЗИСУ

**Анотація.** Стаття присвячена визначенню суттєвих умов договору емфітевзису, у зв'язку з чим досліджувалися норми чинного законодавства. В результаті дослідження було виокремлено суттєві умови договору емфітевзису та детально проаналізовано кожну з них.

**Ключові слова:** емфітевзис, договір емфітевзису, землі сільськогосподарського призначення, оренда землі.

**Постановка проблеми.** Відповідно до ч. 1 ст. 407 Цивільного кодексу України (далі – ЦК) та ч. 1 ст. 102-1 Земельного кодексу України (далі – ЗК) договір емфітевзису укладається між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Але, не дивлячись на те, що зазначене положення було закріплене нормами двох основних кодексів, жоден з них не приділяє уваги тим умовам, без наявності яких договір може бути визнано недійсним. Зазначене упущення призводить до певних проблем при укладанні договору емфітевзису, зокрема: неврахування особливостей емфітевзису, які відрізняють його від інших інститутів; неправильного визначення кола суб'єктів, які є сторонами договору; неправомірного окреслення меж використання земельних ділянок, що передаються за договором, та інше. Тому нагальною є потреба з'ясувати, які умови договору емфітевзису слід вважати суттєвими при його укладанні та посвідченні.

**Стан дослідження.** Окремі аспекти дослідження використання земель сільськогосподарського призначення, в тому числі на умовах емфітевзису, були порушені в працях Д.В. Бусуйок, В.В. Гутьєвої, П.Ф. Кулинич, А.М. Мірошніченка, Є.О. Мічуріна, В.В. Носіка, Н.І. Титової, В.Ю. Уркевича, В.І. Федоровича, М.В. Шульги та інших. Але окреме дослідження щодо укладання та посвідчення договору емфітевзису науковцями не проводилося.

**Мета.** Метою дослідження даної статті є аналіз норм чинного законодавства щодо визначення суттєвих умов договору емфітевзису.

**Виклад основного матеріалу.** Відповідно до ст. 6 ЦК «сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору з урахуванням вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості» [1]. Ці положення ЦК є загальними для договору емфітевзису, оскільки можливість його укладання передбачена ч. 1 ст. 102-1 ЗК. Але, як вже зазначалося при постановці проблеми, норми ЗК не містять переліку умов досліджуваного договору, втім як і норми ЦК, тому при дослідженні зазначеного договору необхідно керуватися нормами й цивільного, й земельного законодавства.

Згідно зі ст. 638 ЦК 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. Оскільки істотні умови договору емфітевзису законодавством не визначені, слід звернутися до суміжного інституту, який має багато спільних рис з емфітевзисом. За своїм соціально-економічним призначенням і правовим змістом емфітевзис дуже наближений до інституту оренди землі. Й оренда, й емфітевзис є видами права користування землею. Основною відмінністю між ними є те, що право емфітевзиса, на відміну від права оренди землі, може встановлюватися на невизначений термін. І хоча емфітевзис має більш давню історію становлення та розвитку, але оренді законодавцем присвячено більше уваги, про що свідчить існування окремого Закону України «Про оренду землі» [2].

Відповідно до ст. 15 Закону України «Про оренду землі» істотними умовами договору оренди землі є: об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); строк дії договору оренди; орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату; умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду; умови збереження стану об'єкта оренди; умови і строки передачі земельної ділянки орендарю; умови повернення земельної ділянки орендодавцеві; існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки; визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини; відповідальність сторін; умови передачі у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки [2].

Таким чином, розглянемо вищезазначені умови більш детально, але застосовуючи їх до емфітевзису.

1. Об'єкт емфітевзису. Відповідно до гл. 16-1 ЗК та гл. 33 ЦК емфітевзисом є право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Тобто об'єктом в договорі емфітевзису буде виступати земельна ділянка, якою є «частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами» (ст. 79 ЗК). Земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї (ст. 79-1 ЗК). Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Формування земельних ділянок здійснюється: у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності; шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок; шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування територій

населених пунктів. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера.

Таким чином, у договорі емфітевзису щодо земельної ділянки обов'язково зазначаються її кадастровий номер, місце розташування та розмір.

2. Строк дії договору. Однією із переваг договору емфітевзису є те, що він може бути укладений на невизначений строк, що витікає із ч. 2 ст. 408 ЦК, де зазначено, що «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]. ЗК не містить подібних норм, відсилаючи до норм ЦК (ч. 5 ст. 102-1 ЗК). Але у ч. 4 ст. 102-1 ЗК та ч. 1 ст. 408 ЦК міститься обмеження щодо земельних ділянок державної або комунальної власності, строк користування якими для сільськогосподарських потреб не може перевищувати 50 років.

Таким чином, при укладанні договору емфітевзису, якщо земельна ділянка перебуває у приватній власності, строк договору може бути невизначеним або визначеним на будь-який строк за домовленістю сторін. Якщо ж земельна ділянка перебуває у державній або комунальній власності, строк у договорі має зазначатися не більше 50 років.

3. Плата із зазначенням її розміру, форми, умови, порядку та строків виплати. Частина 5 ст. 102-1 ЗК відсилає з цього питання до ЦК. Але ЦК також не містить окремої норми про плату за користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Відповідь можна знайти, якщо проаналізувати ч. 2 ст. 409 ЦК, якою власнику земельної ділянки надано право на одержання плати за користування нею. Розмір плати, її форма, умови, порядок та строки її виплати встановлюються договором. Праву власника відповідає обов'язок землекористувача (ч. 2 ст. 410 ЦК) вносити плату за користування земельною ділянкою, а також інші платежі, встановлені законом.

Як вже зазначалося, емфітевзис дуже схожий з орендою землі, тому є можливим застосувати до нього ст. 22 Закону України «Про оренду землі», яка визначає форму орендної плати.

Таким чином, плата за користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб може справлятися у грошовій, натуральній та відробітковій формах. Також можливе поєднання різних форм плати.

Грошова форма – це сума плати за користування земельною ділянкою, яка виплачується грошима. Але, якщо врахувати, що передаються земельні ділянки для сільськогосподарських потреб, а фінансовий стан вітчизняних сільськогосподарських виробників не є задовільним, то така форма буде не дуже розповсюдженою. Виключення складають земельні ділянки державної та комунальної власності, плата за користування якими справляється виключно у грошовій формі.

Натуральна форма – це сума плати за користування земельною ділянкою, на яку видається продукція, вироблена, перероблена або придбана користувачем. В разі застосування натуральної форми плати, у договорі емфітевзису обов'язково зазначаються вид продукції, якою сплачується плата, її обсяги та зафіксовані на неї ціни.

Відробіткова форма – це сума плати за користування земельною ділянкою, на яку користувач надає різні послуги (обробіток, полив, збір урожаю на суміжних земельних ділянках, що належать власнику, та інше). Перелік таких по-

слуг, їх кількість та ціни на послуги фіксуються у договорі.

Змішана форма – це плата за користування земельною ділянкою, де поєднуються декілька або всі попередні форми.

4. Умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається для сільськогосподарських потреб.

Із норм глави 16-1 ЗК витікає, що земельна ділянка передається для сільськогосподарських потреб, що задовольняються за рахунок земель сільськогосподарського призначення, та на яких здійснюється виробництво сільськогосподарської продукції, проводиться сільськогосподарська науково-дослідна та навчальна діяльність, розміщуються відповідні виробничі інфраструктури.

Таким чином, можна визначити, що при укладанні договору емфітевзису використовується земельна ділянка, яка за основним цільовим призначенням або за категорією відноситься до земель сільськогосподарського призначення. Але ч. 5 ст. 20 ЗК виділяє також і «види використання земельної ділянки», де «земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання, встановлених статтями 31, 33-37 цього Кодексу» [3]. Виходячи із вищезазначеного, видами використання земельних ділянок вважається: ведення фермерського господарства (ст. 31 ЗК), ведення особистого селянського господарства (ст. 33 ЗК), сінокошіння та випасання худоби (ст. 34 ЗК), садівництво (ст. 35 ЗК), городництво (ст. 36 ЗК), ведення підсобного господарства несільськогосподарськими підприємствами (ст. 37 ЗК).

Згідно із ч. 1 ст. 409 ЦК «власник земельної ділянки має право вимагати від землекористувача використання її за призначенням, встановленим у договорі» [1]. Ч. 3 ст. 410 ЦК містить обов'язок землекористувача ефективно використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення.

Тому, якщо врахувати положення ЦК та ЗК, то на практиці часто виникає питання, що ж все-таки слід зазначити у договорі емфітевзису: цільове призначення чи вид використання земельної ділянки?

Відповідь на це питання дає Закон України «Про оренду землі», який суттєвою умовою договору оренди вважає й умови використання, й цільове призначення земельної ділянки.

Таким чином, в договорі емфітевзису обов'язково слід зазначити: 1) категорію або основне цільове призначення земельної ділянки – землі сільськогосподарського призначення, яке хоча й буде незмінним, але одразу вказує на певний правовий режим земельної ділянки та визначає права та обов'язки сторін, які мають багато загальних приписів та обмежень, якщо стосуються використання зазначеної категорії земель; 2) цільове призначення або вид використання земельної ділянки, оскільки від цього залежить: а) можливість укладання договору емфітевзису, оскільки не всі земельні ділянки можуть передаватися шляхом укладання договору емфітевзису; б) межі використання земельної ділянки, яка надавалася власнику з певною метою (для ведення особистого селянського господарства; для ведення садівництва тощо).

5. Умови збереження стану об'єкта. 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, підвищу-

вати її родючість, застосовувати природоохоронні технології виробництва, утримуватися від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації. Крім того, цей обов'язок землекористувача випливає 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» [3]. Згідно зі ст. 21 ЗК «порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель є підставою для: а) визнання недійсними рішень органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування про надання (передачу) земельних ділянок громадянам та юридичним особам; б) визнання недійсними угод щодо земельних ділянок; в) відмови в державній реєстрації земельних ділянок або визнання реєстрації недійсною; г) притягнення до відповідальності відповідно до закону громадян та юридичних осіб, винних у порушенні порядку встановлення та зміни цільового призначення земель» [3].

6. Умови і строки передачі земельної ділянки землекористувачу. Норми ЗК та ЦК не містять вказівку «як і коли» має передаватися земельна ділянка за договором емфітевзису. Тому за аналогією можна застосувати норму ст. 17 Закону України «Про оренду землі», якою передбачено, що передача об'єкта здійснюється у строки та на умовах, визначених у договорі, за актом приймання-передачі, який виступає невід'ємною частиною договору. Правові наслідки непередання майна встановлені ст. 766 ЦК, за якою наймач за своїм вибором має право: 1) вимагати від наймодавця передання майна і відшкодування збитків, завданих затримкою; 2) відмовитися від договору найму і вимагати відшкодування завданих йому збитків.

7. Умови повернення земельної ділянки власнику. Крім загальних вимог, передбачених ЗК та ЦК, відповідно до яких в разі припинення або розірвання договору землекористувач зобов'язаний повернути земельну ділянку на умовах, визначених договором, у договорі емфітевзису необхідно відобразити положення ч. 2 ст. 408 ЦК. Тобто, якщо договір емфітевзису укладено на невизначений строк, кожна із сторін може відмовитися від договору, попередньо попередивши про це другу сторону не менш як за один рік. Після припинення дії договору землекористувач повертає земельну ділянку власнику у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він її одержав у користування.

8. Існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки. При укладенні договору емфітевзису власник земельної ділянки зобов'язаний повідомити землекористувача про всі права третіх осіб на цю земельну ділянку. Законодавство України встановлює різноманітні обмеження (обтяження) прав на землю. Передбачається можливість встановлення останніх як на всю земельну ділянку, так і на її частину.

Більшість обмежень (обтяжень) у використанні земельної ділянки підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі. Заборони на користування та/або розпорядження земельною ділянкою підлягають реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі. Державна реєстрація прав суборенди, сервітуту, які поширюються на частину земельної ділянки, здійснюється після внесення відомостей про таку частину до Державного земельного кадастру.

9. Визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта емфітевзису чи його частини. Згідно зі ст. 323 ЦК ризик випадкового знищення та випадкового пошкодження (псування) майна несе його власник, якщо інше не встановлено договором або законом.

Таким чином, в договорі емфітевзису слід зазначити, яка із сторін буде нести зазначений ризик, інакше за нормами ЦК такою стороною автоматично буде власник земельної ділянки.

Також, враховуючи ч. 2 ст. 11 Закону України «Про оренду землі», в договорі емфітевзису може бути зазначено, що у разі прострочення однією із сторін строків передачі об'єкта емфітевзису, ризик випадкового знищення або пошкодження у цей період буде нести сторона, яка допустила прострочення його передачі.

10. Відповідальність сторін. За невиконання або ненавляжне виконання договору сторони несуть відповідальність відповідно до закону та умов договору. Зокрема, ст. 611 ЦК передбачає наступні наслідки: припинення зобов'язання внаслідок односторонньої відмови від зобов'язання, якщо це встановлено договором або законом, або розірвання договору; зміна умов зобов'язання; сплата неустойки; відшкодування збитків та моральної шкоди.

Частинами 3, 4 ст. 411 ЦК передбачено обов'язок землекористувача письмово повідомити власника земельної ділянки про продаж права користування нею. У разі порушення права переважної купівлі, наданого власнику земельної ділянки, для землекористувача настають наслідки, передбачені ст. 362 ЦК.

Сторона, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності, якщо вона доведе, що це порушення сталося не з її вини.

11. Умови передачі у заставу та внесення до статутного капіталу права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Відповідно до ч. 3 ст. 102-1 ЗК та ч. 3 ст. 407 ЦК право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності не може бути внесено до статутного капіталу та передано у заставу. Тобто передавати у заставу та вносити до статутного капіталу право користування чужою земельною ділянкою можливо лише у разі, якщо земельна ділянка перебуває у приватній власності, але з урахуванням п. 15 Перехідних положень ЗК.

Таким чином, усі умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди, стають істотними умовами, і договір буде вважатися укладеним, якщо сторони в належній формі досягнуть згоди з усіх цих умов. В цьому випадку будуть реалізовані положення, викладені у ст. 6 ЦК, зокрема:

– сторони мають право врегулювати у договорі, який передбачений актами цивільного законодавства, свої відносини, які не врегульовані цими актами;

– сторони в договорі можуть відступити від положень актів цивільного законодавства і врегулювати свої відносини на власний розсуд;

– сторони в договорі не можуть відступити від положень актів цивільного законодавства, якщо в таких актах прямо вказано про це, а також у разі якщо обов'язковість для сторін положень актів цивільного законодавства випливає з їх змісту або із суті відносин між сторонами.

**Висновки.** Дослідивши проблематику статті, можна зазначити, що не дивлячись на всі переваги емфітевзису, законодавець не приділив уваги достатньо важливому питанню, а саме укладанню відповідного договору. Це призвело до

того, що у більшості випадків громадяни не хочуть укласти договір емфітевзису, намагаючись замінити його договорами, які є схожими за змістом та умовами. Але при використанні та розпорядженні землями сільськогосподарського призначення існує багато особливостей, тому в деяких випадках укладання договору емфітевзису має не тільки значні переваги, а й взагалі є єдиною можливістю передачі земельної ділянки. Тому, щоб визначити суттєві умови договору емфітевзису, було необхідним звернутися до наближеного за призначенням і змістом інституту. Таким інститутом є оренда землі. Враховуючи положення базового Закону України «Про оренду землі», було визначено суттєві умови договору емфітевзису з урахуванням глави 16-1 ЗК та глави 33 ЦК, які регулюють досліджуваний інститут.

Дослідження питань, що розглядалися у статті, несе практичне значення, оскільки врахування вищезазначених висновків надасть змогу правильно скласти та посвідчувати договір емфітевзису.

#### *Література:*

1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40-44. – Ст. 356.

2. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV // Відомості Верховної Ради України. – 1998. – № 46-47. – Ст. 280.
3. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.

#### **Харитонова Т. Е. К вопросу определения существенных условий договора эмфитевзиса**

**Аннотация.** Статья посвящена определению существенных условий договора эмфитевзиса, в связи с чем были исследованы нормы действующего законодательства. В результате исследования были выделены существенные условия договора эмфитевзиса и детально проанализированы каждое из них.

**Ключевые слова:** эмфитевзис, договор эмфитевзиса, земли сельскохозяйственного назначения, аренда земли.

#### **Kharitonova T. On the question of the definition essential terms of the agreement emphyteusis**

**Summary.** The article is devoted to defining the essential terms of the agreement emphyteusis, and therefore investigated current legislation. The study was singled out material terms of the agreement emphyteusis and analyzed each of them.

**Key words:** emphyteusis, agreement emphyteusis, agricultural land, lease land.