УДК 347(043.2)

**Туз А.О.**, студентка,

Юридичний факультет,

Національний авіаційний університет, м.Київ, Україна

Науковий керівник: Філик Н.В., к. ю. н., доцент

**ЕМФІТЕВЗІС ТА ЙОГО ЗАСТОСУВАННЯ НА ПРАКТИЦІ**

Емфітевзис – це довгострокове, відчужуване і таке, що успадковується, право використання чужої земельної ділянки для сільськогосподарських потреб. Право користування чужою земельною ділянкою встановлюється договором між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарського виробництва (користувач). Емфітевзис має певні правові особливості. Це довгострокове право.

Фактично з моменту здобуття незалежності було взято курс на те, щоб повернути землю селянам і перетворити колгоспників на фермерів європейського зразка. Утім, не навчені самостійно господарювати селяни протягом строку дії мораторію перетворилися фактично на рантьє, а ринок наповнився сірими та чорними схемами отримання землі в користування на максимально вигідних умовах. Зважаючи на це, насправді ефективні інструменти передання ділянок у користування — оренда та емфітевзис — почали працювати на шкоду землевласникам. Закон створює колізію в регулюванні максимально можливого строку емфітевзису щодо земель приватної власності. Зокрема, у ст.102-1 ЗК з 1 січня 2019 року такий строк обмежується 50 роками. Про ст.408 Цивільного кодексу з якихось міркувань забули, ав ній передбачено для сторін договору емфітевзису можливість погодження будь-якого строку його дії. Звичайно, певна колізія була й раніше, адже строк користування і строк договору — різні речі, тому фактично може йтися про різні часові проміжки. Але проблем із цього приводу не виникало. Тепер до теоретичної заковики додалася ще одна — практична. Готуючи закон, не можна було не передбачити складності реалізації окремих його положень із правового погляду. І, на жаль, він не містить будь-яких застережень із цього приводу.

Важливою особливістю емфітевзису є те, що право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб може відчужуватися й передаватися в порядку спадкування. У договорі встановлюється вартість передачі емфітевтичного права (можливим є й безоплатне передання) та плата за користування цим правом, які емфітевт має сплачувати власнику в певний спосіб і в певний термін[1]. Слід підкреслити, що відчужується не земля (емфітевт не має права розпоряджатися землею), а саме право користування землею.

На сьогодні неабиякого розголосу набуло питання: а чи можна розглядати укладення договору емфітевзису як відчуження сільськогосподарської земельної ділянки? Це питання має не лише теоретичний характер; воно має безперечне практичне значення, оскільки нині в Україні діє мораторій, тобто тимчасова заборона на відчуження земель сільськогосподарського призначення. При пошуку відповіді на це запитання слід взяти до уваги, що у наведеному п. 15 Перехідних положень Земельного кодексу України міститься положення про те, що приватні власники таких сільськогосподарських земель не мають права здійснювати «купівлю-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок». Отже, на перший погляд, заборона на відчуження земельних ділянок іншим, крім купівлі-продажу, способом поширюється й на відчуження прав володіння та користування сільськогосподарськими земельними ділянками на підставі договору про встановлення емфітевзису. Однак такий висновок є не зовсім правильним. Справа у тому, що закон передбачає виникнення емфітевзису двох видів: постійних та тимчасових. Що стосується постійного емфітевзису, тобто емфітевзису, встановленого на невизначений строк, то його слід розглядати як відчуження сільськогосподарської земельної ділянки, оскільки, як було зазначено, при встановленні постійного емфітевзису, емфітевт, поперше, набуває практично такої ж незалежності від власника земельної ділянки, якої набуває покупець від продавця земельної ділянки. По-друге, емфітевт за договором емфітевзису набуває не тільки прав щодо володіння та користування сільськогосподарською ділянкою, а й прав розпорядження нею шляхом відчуження емфітевзису іншій особі без згоди титульного власника. Таким чином, укладення договорів про встановлення постійного емфітевзису слід розглядати як відчуження сільськогосподарської земельної ділянки. Якщо об'єктом емфітевзису є сільськогосподарська ділянка такого виду, яку не можна продавати через чинний мораторій, то договір про встановлення емфітевзису є порушенням заборон про відчуження ділянки, встановлених мораторієм. Інша справа – тимчасовий емфітевзис. Закон дозволяє власникам земельних ділянок сільськогосподарського призначення передавати права володіння та користування ними іншим особам на умовах емфітевзису тимчасово – на певний строк[2].

Юридична природа тимчасового емфітевзису подібна до юридичної природи договору оренди землі. Як при оренді землі, так і при тимчасовому емфітевзису права володіння та користування земельною ділянкою передаються однією особою іншій особі лише тимчасово на чітко визначений термін. З введенням в дію зазначених доповнень до Земельного кодексу України щодо можливості встановлення тимчасового емфітевзису можна розглядати як встановлення ще одного легального способу передачі прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення її власником іншій особі. Якщо взяти до уваги, що тимчасовий емфітевзис може бути встановлений на необмежений термін навіть на тисячу років, а набувач права тимчасового емфітевзису також має право його відчуження, то тимчасовий емфітевзис може бути використаний на практиці для легального обходу заборони про відчуження земель сільськогосподарського призначення.

Отже, у випадку укладення договору емфітевзису потрібно, крім загального законодавства, звертати увагу також на локальні нормативноправові акти, які регулюють питання передачі у користування земель сільськогосподарського призначення.

Література

1. Уркевич В. Про правове регулювання користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб / [Електронний ресурс]. В. Уркевич – Режим доступу : http://www.yurradnik.com.ua/stride/ur/?m=authors&aut=736&art=714.

2. Люблін В.Д. Деякі проблеми користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) / [Електронний ресурс]. / В. Д. Люблін — Режим доступу : <file:///C:/Downloads/nvlnu_2011_13_1(2)_78.pdf>.