

## ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЕМФІТЕВЗИСУ І СУПЕРФІЦІЮ ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ

Бондарчук Н.В., к.ю.н., доцент  
Ковальська Я.В., студентка

*Житомирський національний агроекологічний університет*

Стаття присвячена проблемам правового регулювання права користування чужою земельною ділянкою (емфітевзис, суперфіцій). Досліджується правова природа права користування чужою земельною ділянкою, пропонуються шляхи вдосконалення.

*Ключові слова: земельна ділянка, власник земельної ділянки, землекористувач, емфітевзис, суперфіцій.*

Бондарчук Н.В., Ковальская Я.В. ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЭМФИТЕВЗИСА И СУПЕРФИЦИИ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ УКРАИНЫ / Житомирский национальный агроэкологический университет, Украина

Статья посвящена проблемам правового регулирования права пользования чужим земельным участком (эмфитевзис, суперфиций). Исследуется правовая природа права пользования чужим земельным участком, предлагаются пути совершенствования.

*Ключевые слова: земельный участок, собственник земельного участка, землепользователь, эмфитевзис, суперфиций.*

Bondarchuk N.V., Kowalska Y.V. LEGAL ISSUES EMPHYTEUSIS AND SUPERFICIES BY THE LEGISLATION OF UKRAINE / Zhytomyr national agroecological university, Ukraine

This article is devoted to the problems of legal regulation of the right to use someone else's land (emphyteusis, superficies), suggests ways to improve.

The Ukrainian legislation provides for the right to use someone else's land for agricultural purposes (emphyteusis) and the right to use someone else's land for development (superficies). By resorting emphyteusis arge landowners who themselves are unable to handle their land, but do not want to get rid of ownership of it.

According to the legislation of Ukraine emphyteusis - a personal easement land, which is to the person to whom it is installed, the ownership and use someone else's land for agricultural purposes. The object can be a emphyteusis agricultural land. In accordance with the legislation of Ukraine the right to use someone else's land for agricultural purposes is set by the agreement between the land owner and the person who wishes to use this land.

The right to use someone else's land for agricultural purposes (emphyteusis) may be alienated and transferred in the order of succession. The term of the agreement on the right to use someone else's land for agricultural purposes is set by the parties and fixed in the contract . As parties to the contract having mutual rights and obligations that are fixed in the contract. The current legislation of Ukraine does not regulate all aspects of establishing perpetual lease and use.

Requires the development and adoption of standard or model contract to establish perpetual lease. You should also define the term "agricultural purpose" to meet them can be established perpetual lease, and expand the list of grounds on which it is terminated.

Recently, quite often you get a right of superficies on someone else's land plot, as superficies. Under Ukrainian law, the owner of a land parcel has the right to use another person for the construction of industrial and other buildings and constructions (superficies). The definition of the surface in this norm, however, clarifies the provisions of the legislation of Ukraine on the property right to manage the property by transferring it to another person under construction.

Parties to the Treaty on establishing the superficies law is the owner of the land and the person has expressed a desire to take her in long-term (or unlimited) use with a specific goal – to conduct construction and operation of buildings in it together.

This agreement may not be concluded orally, since at the time of its conclusion, it can be done. The material terms of this agreement are:

- 1) information about the land plot;
- 2) the purpose of granting a land plot for use;
- 3) type and volume of construction;
- 4) the payment conditions for use of the land plot, such as the size, the form, procedure and terms and conditions of its payment.

*Key words: land, the land owner, land user, emphyteusis, superficies.*

Однією з новел земельного законодавства України є прийняття 27 квітня 2007 р. Закону України, яким внесені істотні зміни до Земельного кодексу України [1] у частині видів права земельного сервітуту, а також прийняття 16 вересня 2008 р. Закону України „Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву” [2], який доповнює Земельний кодекс главою, що стосується прав користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови. Йдеться про особисті земельні сервітутути. За законодавством України, до особистих земельних сервітутів належать емфітевзис та суперфіцій.

Питання права користування чужою земельною ділянкою є актуальним та суперечливим. Дане питання досліджувалося у працях Д. Азаревича, Ю. Барона, М. Бартошека, М. Боголепова, В. Володкевича, Д. Грімма, Д. Дождева, В. Дронікова, М. Дювернуа, В. Єфімова, М. Заблоцької, Й. Зельонацького, М. Зобківа, Ф. Золя, Р. Зома, А. Косарева, Ф. Мацейовського, С. Муромцева, В. Гутьєвої, П. Кулинич, Н. Шуляк та інших.

До емфітевзису, як правило, вдаються великі землевласники, які самі не спроможні обробляти свою землю, проте не бажають позбавлятися права власності на неї. У Римському цивільному праві дається визначення емфітевзису, а саме емфітевзис (лат. *emphyteusis* - насадження) - це довгострокове, відчужуване та успадковуване майнове право на чуже майно, яке полягає у наданні особі права володіння і користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб з метою отримання плодів та доходів від неї з обов'язком ефективно її використовувати відповідно до цільового призначення [3, 287]. В. Уркевич під емфітевзисом (від лат. *emphyteusis* – вростання) розуміє засноване на договорі, довгострокове, відчужуване та успадковуване право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб [4, 143].

На думку П. Кулинич, емфітевзис – це особистий земельний сервітут, який полягає у наданні особі, на користь якої він встановлений, права володіння та користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Отже, об'єктом емфітевзису можуть бути лише земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Це, в свою чергу, означає, що землекористувачем за договором емфітевзису можуть бути лише особи, які, згідно з Земельним кодексом України, мають право набувати у власність землі сільськогосподарського призначення. Отже, іноземні громадяни та особи без громадянства не можуть набувати емфітевзису, крім випадків його успадкування [5].

Згідно зі ст.407 Цивільного кодексу України [6], право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб встановлюється договором між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою (далі – емфітевт, землекористувач). Крім того, цією ж статтею встановлено, що право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) може відчужуватися і передаватися у порядку спадкування [7].

Строк договору про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб встановлюється самими сторонами та фіксується у договорі [8, 1-3]. Однак, якщо договір про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб укладено на невизначений термін, кожна зі сторін може відмовитися від договору, попередивши про це другу сторону не менш, як за один рік (ст.408 Цивільного кодексу України).

Відносини емфітевзису передбачають, що землекористувач (емфітевт) зобов'язаний використовувати земельну ділянку за призначенням, встановленим у договорі. Після укладення договору емфітевзису єдиною правомочністю власника земельної ділянки щодо її використання залишається контроль за використанням земельної ділянки землекористувачем за призначенням, встановленим у договорі. Однак, це не означає, що сторони за таким договором мають право самостійно встановлювати її цільове призначення.

У Цивільному кодексі України вказується, що право користування чужою земельною ділянкою встановлюється договором між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб [9]. Емфітевзис може відчужуватися і передаватися у порядку спадкування.

Детальніше підстави виникнення та зміст правового інституту емфітевзису визначено Земельним кодексом України, зокрема його главою 16-1 «Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови», яка представлена лише однією ст.102-1. Цю главу було включено до Земельного кодексу України у квітні 2007 року Законом України «Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Цивільного кодексу України» від 27.04.2007 р. № 997-V і вона фактично є його новелою [10].

Також слід звернути увагу на те, що чинне законодавство України не містить визначення поняття «сільськогосподарські потреби». Вважаємо, що такі потреби можуть визначатися як потреби, пов'язані з виробництвом сільськогосподарської продукції, здійсненням сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщенням відповідної виробничої інфраструктури.

Якщо йдеться про передачу права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб стосовно земель сільськогосподарського призначення, то землекористувачем (особою, на користь якої буде встановлене таке право) може бути не будь-яка особа, а лише та, яка здатна забезпечити цільове використання такої земельної ділянки [9]. Зважаючи на викладене вище, варто законодавчо обмежити коло можливих набувачів права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб – фізичних осіб, які мають сільськогосподарську освіту чи досвід роботи в сільському господарстві, чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва, або ж юридичних осіб, установчими документами яких передбачено ведення сільськогосподарського виробництва.

Отже, правове регулювання користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб не є досконалим. Потребує розробки та затвердження типовий або ж примірний договір на встановлення емфітевзису. Також слід визначити поняття «сільськогосподарські потреби», для задоволення яких може встановлюватися емфітевзис, та розширити перелік підстав, за яких він може бути припинений.

Останнім часом досить часто використовується такий спосіб отримати право на забудову чужої земельної ділянки, як суперфіцій [11]. Відповідно до ст.413 Цивільного кодексу України, власник земельної ділянки має право надати її у користування іншій особі для будівництва, зокрема, промислових та інших споруд і будівель (суперфіцій). Власне визначення суперфіцію у даній нормі відсутнє, проте конкретизуються положення Цивільного кодексу України про право власності на розпорядження власним майном (у даному випадку – земельною ділянкою), шляхом передачі його іншій особі під забудову [12].

На думку Н. Шуляк, перехід права власності на земельну ділянку до іншої особи не впливає на обсяг прав власника будівлі (споруди) (землекористувача) щодо користування земельною ділянкою. Землекористувач за суперфіцією має право користуватися земельною ділянкою у тому обсязі, який встановлений у договорі [13]. Землекористувач отримує право власності на

будівлі (споруди), побудовані на земельній ділянці, переданій йому для забудови. Особа, до якої перейшло право власності на побудовані у рамках суперфіцію будівлі (споруди), отримує право користування земельною ділянкою на тих самих умовах і в тому самому обсязі, що й попередній власник будівлі (споруди). Землекористувач зобов'язаний вносити плату за користування земельною ділянкою, а також інші платежі, встановлені законом. Зважаючи на вище викладене, можна визначити, що суперфіцієм є довгострокове право користування земельною ділянкою, передане у платне або безоплатне користування особі, для будівництва і експлуатації на цій земельній ділянці будівель і споруд, на які в особи-користувача виникає право власності.

Виходячи з викладеного, сторонами договору про встановлення суперфіційного права є власник земельної ділянки і особа, яка висловила бажання взяти її у довгострокове (або безстрокове) користування з конкретною метою, – для ведення будівництва та експлуатації будівель, які будуть нею зведені. Даний договір не може бути укладений в усній формі, оскільки на момент його укладення він не може бути виконаний. Істотними умовами такого договору є:

1. Відомості про земельну ділянку.
2. Мета надання земельної ділянки у користування.
3. Вид і обсяги будівництва.
4. Умови платного користування земельною ділянкою, такі як розмір, форма, умови, порядок і терміни його виплати.

Підставою встановлення суперфіцію може бути і заповіт. Суперфіцій може переходити у спадок іншій особі як на підставі заповіту, так і згідно з законом. При цьому необхідно враховувати, що право користування земельною ділянкою, обтяженою суперфіцієм, і право власності на зведені споруди, які входять до складу спадщини, є пов'язаними між собою речовими правами. Отже, у випадку поділу спадщини між різними спадкоємцями, вони не можуть бути передані окремо [14].

Що стосується термінів суперфіцію, то він може бути встановлений на визначений або на невизначений термін. Сторони при визначенні терміну повинні враховувати положення про те, що суперфіцій є речовим правом. Отже, занадто короткий термін не відповідатиме природі такого договору і не дасть сторонам можливості реалізувати власні інтереси щодо зведення і користування будівлею (спорудою) на земельній ділянці.

Згідно зі ст.414 Цивільного кодексу, власник земельної ділянки, переданої під забудову, має право на одержання плати за користування нею. Слід розуміти, що ця плата не є платою за землю (земельним податком або орендною платою за землю), а є платою за користування земельною ділянкою для забудови. При укладенні такого договору необхідно встановити умови користування наданою земельною ділянкою, а саме: розміри ділянки, розмір плати за користування земельною ділянкою, термін користування суперфіцієм, вид (призначення) споруди, для зведення якої надана земельна ділянка тощо.

Обов'язки забудовника передбачають початок використання земельної ділянки для забудови до закінчення трирічного терміну з моменту встановлення суперфіцію. В іншому випадку власник має право вимагати припинення суперфіцію. Крім того, у разі припинення суперфіцію, за загальним правилом, власник земельної ділянки має право вимагати від суперфіціарія зносу будівлі та приведення ділянки до того стану, у якому вона була до встановлення суперфіцію. Право користування земельною ділянкою для забудови припиняється внаслідок:

1. Об'єднання в одній особі власника земельної ділянки і землекористувача.
2. Закінчення терміну права користування.
3. Відмови землекористувача від права користування.
4. Невикористання земельної ділянки для забудови впродовж трьох років підряд.
5. За рішенням суду.

У разі припинення суперфіційного права, виникає необхідність вирішення цілої низки питань, пов'язаних із правовими наслідками такого припинення. Перш за все, це стосується зведеної землекористувачем будівлі (споруди) і приведенням земельної ділянки до первинного стану. У разі недосягнення згоди між сторонами договору, власник земельної ділянки має право

вимагати від власника будівлі (споруди) її зносу, а також приведення земельної ділянки до того стану, у якому вона була до надання в користування.

Отже, чинне законодавство України не є досконалим. На нашу думку, варто на законодавчому рівні, по-перше, розмежувати у Земельному кодексі України правове регулювання емфітевзису та правове регулювання суперфіцію, присвятити їм окремі статті. Крім того, слід доповнити дану главу Земельного кодексу України нормами про оплату емфітевзису та суперфіцію, положеннями про права та обов'язки емфітевта та суперфіціарія.

Необхідно внести зміни до ч.6 ст.102-1 та зазначити як підставу припинення емфітевзису та суперфіцію, істотне погіршення земельної ділянки; необхідно розробити та затвердити типові або ж примірні договори про встановлення емфітевзису чи суперфіцію. Також варто законодавчо обмежити коло можливих набувачів користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, включивши до нього фізичних осіб, які мають сільськогосподарську освіту чи досвід роботи у сільському господарстві, чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва, або ж юридичних осіб, установчими документами яких передбачено ведення сільськогосподарського виробництва та дати поняття сільськогосподарським потребам.

### ЛІТЕРАТУРА

1. Земельний кодекс України / Верховна Рада України. – К.: Парлам. вид-во – 2002. – 27 с.
2. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву: Закон України від 16 вересня 2008 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.nau.ua/doc/?code=509-17>.
3. Харитонов Є.О. Римське право: Інституції / Є.О. Харитонов – 3-є вид., виправлене. – Харків: Одиссей, 2003. – 287 с.
4. Агафонов С.А. Римське право: навч.-метод. посіб. [для самост. вивч. дисципліни] / С.А. Агафонов. – К.: КНЕУ, 2005. – 143 с.
5. Кулинич П. Особисті земельні сервітути за законодавством України / П. Кулинич // Юридичний журнал. – 2004. – №10. – С. 27-31.
6. Цивільний кодекс України: за станом на 16 січ. 2003 р. / Верховна Рада України. – К.: Парлам. вид-во, 2003. – Ст. 461.
7. Гутьєва В. Емфітевзис у римському праві та його рецепція у праві України: автореферат [Електронний ресурс] / В. Гутьєва. – Режим доступу: <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=6546>.
8. Уркевич В. Про правове регулювання користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб / В. Уркевич // Юридичний радник. – 2009. – №2. – С. 1-3.
9. Бусуйок Д.В. Обмеження прав на землю за законодавством України / Д.В. Бусуйок. – К.: ТОВ «Видавництво «Юридична думка», 2006. – 121 с.
10. Кулинич П. Право земельного сервітуту: поняття, види та порядок реалізації / Павло Кулинич // Юридичний журнал. – 2003. – №10. – С. 65.
11. Шуляк Н. Поняття та процедура реєстрації суперфіцій [Електронний ресурс] / Н. Шуляк. – Режим доступу: <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=3168>.
12. Лобов М.І. Використання інституту суперфіцію для забудови земельної ділянки / М.І. Лобов, В.В. Шеріна // Вісник Донбаської національної академії будівництва і архітектури. – 2010. – № 2. – С. 52-55.
13. Беліков О. Договір користування чужою земельною ділянкою для забудови / О. Беліков // Юридична канцелярія. – 2018. – № 7. – С. 32-33.
14. Козлов С. Цивільний та Земельний кодекси: перехрестя поглядів на земельний сервітут / С. Козлов // Юридична газета. – 2003. – №10. – С. 43.