

СЕКЦІЯ 4.

ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО, ЦИВІЛЬНИЙ ПРОЦЕС, ТРУДОВЕ ПРАВО, АДВОКАТУРА

Аракчєєва Ю.Д.

*студентка I курсу магістратури
юридичного факультету
Тернопільського національного
економічного університету*

*Науковий керівник: к.ю.н., доцент, доцент кафедри
цивільного права і процесу ТНЕУ
Паславська О.Я.*

ПРАКТИЧНА РОЛЬ ЕМФІТЕВЗИСУ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

В умовах зростання вартості оренди землі сільськогосподарського призначення у зв'язку з прийняттям змін до Податкового кодексу України, які передбачають, що орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності не може бути меншою ніж 3% від нормативної грошової оцінки такої земельної ділянки, дедалі актуальнішим стає пошук альтернативних, більш економічно вигідних інструментів користування землями сільськогосподарського призначення.

Емфітевзис вигідний і зручний тим, що коли власник землі не бажає втрачати право власності на землю, але й сам не має можливості обробляти її, то в такому разі він може передати її в довгострокове користування іншим особам на підставі речового права. Використання цього інструменту поступово стає популярнішим серед орендарів земель сільськогосподарського призначення, оскільки є більш вигідним та надає гнучкість в узгодженні істотних умов користування земельною ділянкою.

В даний час 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. Адже нині в Україні діє мораторій, тобто тимчасова заборона на відчуження земель сільськогосподарського призначення.

Отже, зазначене питання можна конкретизувати так: чи мають право громадяни та юридичні особи, які є власниками сільськогосподарських земель, наданих їм для ведення товарного сільськогосподарського виробництва чи ведення особистого селянського господарства, укладати щодо цих ділянок договори емфітевзису? 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. Адже, 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. І 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. Юридична природа тимчасового емфітевзису подібна до юридичної природи договору оренди землі. Як при оренді землі, так і при тимчасовому емфітевзисі права володіння та користування земельною ділянкою передаються однією особою іншій особі лише тимчасово на чітко визначений термін. Мораторій на відчуження сільськогосподарських земель не забороняє укладення договорів оренди сільськогосподарських угідь на будь-який термін, включно 50 років. Тому укладення договору про встановлення тимчасового емфітевзису також не можна розглядати як відчуження сільськогосподарської земельної ділянки, незважаючи на термін його встановлення. 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 [1]. 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.

Законодавець при прийнятті Закону від 27 квітня 2007 р. про внесення доповнень до Земельного кодексу України щодо встановлення емфітевзису не взяв до уваги можливість його використання для обходу мораторію. Законодавцю терміново необхідно внести зміни до Земельного кодексу для закриття легального способу порушення мораторію на відчуження сільськогосподарських земель [2].

Підбиваючи підсумки щодо порівняльної дискусії договору емфітевзису і договору оренди землі зазначимо, що договір емфітевзису є цікавою альтернативою договору оренди землі сільськогосподарського призначення та має низку суттєвих переваг у зв'язку з відсутністю значного регулювання цього інструменту в українському законодавстві.

Проте у випадку укладення договору емфітевзису потрібно, крім загального законодавства, звертати увагу також на локальні нормативно-правові акти, які регулюють питання передачі у користування земель сільськогосподарського призначення. Такі акти можуть регулювати деякі аспекти правовідносин, пов'язаних з правом емфітевзису, які не врегульовані в загальному законодавстві, за аналогією з орендою землі сільськогосподарського призначення.

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс прийнятий від 25 жовтня 2001 року зі змінами та доповненнями станом на 01.04.2011 року.

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

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

4. Харченко А. Як скористатися правом, що має хитру назву «емфітевзис»? / А. Харченко. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.spu.pl.ua/post.php?id=10029>.