

ЕКОНОМІКА ТА УПРАВЛІННЯ ПІДПРИЄМСТВАМИ

Горобченко О.А.

*кандидат економічних наук, доцент,
Миколаївський національний аграрний університет*

ЕМФІТЕВЗИС ЯК АЛЬТЕРНАТИВНЕ ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ

Вітчизняне законодавство містить правовий інститут, який представляє собою щось середнє між орендою та власністю, – довгострокове відчужуване та успадковуване речове право на чуже майно, яке полягає у наданні особі права володіння і користування чужою земельною ділянкою для сільсько-господарських потреб – емфітевзис.

Інститут емфітевзису бере свій початок ще з римського права, зокрема ним вважалось речове спадкове право користуватись земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, що встановлювалося на підставі договору, судового рішення чи заповіту. Звідти емфітевзис «перейшов» у Середньовіччя й обслуговував потреби феодального землеволодіння. Однак із розвитком капіталістичних відносин у сфері землекористування, особливо в ХХ столітті, від емфітевзису почали відмовлятися. У сучасному суспільстві основними видами прав на землю, які повністю задовольняють потреби всіх, хто працює на землі чи володіє нею, стали право власності та право оренди. Для обмеженого доступу до чужих ділянок (для проходу, проїзду тощо) іноді використовують земельні сервітути [1].

У земельному законодавстві України протягом останніх декількох десятиліть такого виду права на землю, як емфітевзис, не було. Вперше про доцільність запровадження емфітевзису у вітчизняне законодавство заговорили фахівці в галузі цивільного права при підготовці проекту Цивільного кодексу України (1996–2002 рр.). Вони обґрунтовували таку доцільність необхідністю надання власникам та користувачам землі більшого різноманіття прав на землю. Фахівці в галузі земельного права не бачили необхідності в запровадженні емфітевзису, цілком обґрунтовано вважаючи, що практично всі питання тимчасового використання чужих земельних ділянок можна врегулювати договорами оренди землі. Тому в підготовленому у 1999–2001 роках та прийнятому 25 жовтня 2001 р. Земельному кодексі України такого права на землю, як емфітевзис передбачено не було. Однак у 2007 р. під гаслом приведення чинного законодавства у відповідність із введеним у дію 1 січня 2004 р. новим Цивільним кодексом України до Земельного кодексу України були внесені зміни, які дозволили застосовувати на практиці норми Цивільного кодексу України про емфітевзис.

В умовах зтяжного мораторію на відчуження сільськогосподарських земель селянам почали пропонувати емфітевзис як альтернативну заміну купівлі-продажу землі.

За даними Держгеокадастром України та Міністерством юстиції – динаміка розвитку таких прав в Україні є позитивною: у період з 2011 по 2013 рік зареєстровано – близько 2,5 тис прав емфітевзису, за 2015 рік – більше 8 тис прав емфітевзису, за 2016 рік (I квартал) – понад 1 тис. прав емфітевзису. Також існує практика подальшого перепродажу права емфітевзису (за 2015 рік більше 200 випадків) [2].

Емфітевзис – це право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, яке посвідчується договором між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою. За договором власник земельної ділянки передає іншій особі право користування земельною ділянкою, зберігаючи щодо неї право власності. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) може відчужуватися і передаватися у порядку спадкування. У разі припинення юридичної особи, якій належало право користування чужою земельною ділянкою, емфітевзис у встановленому порядку передається правонаступнику (у випадку реорганізації юридичної особи) або включається до ліквідаційного балансу (у випадку ліквідації юридичної особи).

Договір про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб може бути строковим або безстроковим. Він укладається в письмовій формі та, за домовленістю сторін, може бути нотаріально посвідчений. Право користування чужою земельною ділянкою підлягає обов'язковій державній реєстрації. Це право припиняється у разі: поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача; спливу строку, на який було надано право користування; викупу земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю. Право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб може бути припинене за рішенням суду в інших випадках, встановлених законом [3].

Деякі експерти стверджують, що за 15 років мораторію на продаж земель українці навчилися обходити закон і продавати угіддя. Одним із способів, коли селянин віддає ділянку, і є договір емфітевзису на 100–200 років, до якого додається заповіт-довіреність на управління паєм. Використовують і схеми через суд: пайовик нібито заборгував велику суму і в рахунок цього стягує ділянку. Ще один варіант – договір обміну: великий пай за гроші міняють на нерівноцінний.

Але договір емфітевзису не передбачає переходу права власності на земельну ділянку і це його головна відмінність від договору купівлі-продажу. Ми поділяємо думку багатьох фахівців, що договір емфітевзису є проміжною ланкою між орендою та правом власності. Це договір землекористування, який може бути укладений на досить великий строк, наприклад на 100, 200 чи 500 років, або навіть безстроково. І саме така особливість договору емфітевзису фактично прирівнює його до купівлі-продажу, оскільки, передавши право користування землею на дуже тривалий час, власник певним

чином обмежений у своїх правах. Основною слабкою стороною договору емфітевзису є те, що його можна розірвати за невикористання протягом трьох років і за несплату (якщо це передбачено умовами договору). Щодо першої причини, то це стовідсоткова відповідальність орендаря. А щодо оплати, то, звичайно, власник може навмисно залишити місце постійного проживання в період виплати орендної плати за пай та не отримувати платіж, але і тут є вихід – передбачити оплату на карту банку або поштовим переказом.

Більшість експертів в сфері земельно-правових відносин вважають, що після відкриття ринку землі в землекористувача по договору емфітевзису, як і у власника, є декілька варіантів. У разі дії договору з періодичними платежами сторони можуть або й далі користуватися землею за договором й отримувати періодичні платежі (якщо були такі умови у договорі), або ухвалити рішення про продаж і переоформити право власності на користувача (якщо умови купівлі влаштують користувача). Якщо було укладено договір емфітевзису з виплатою єдиним платежем за весь строк користування, і власник одразу погоджувався на фактичний перехід права власності, то можливі два варіанти дій. Перший – користувач і далі користується землею за договором емфітевзису. Другий – укладається договір купівлі-продажу з урахуванням попередньої оплати за договором і перереєструється право власності на землю. У разі зміни істотних умов (наприклад, з'явилися спадкоємці, які не хочуть визнавати отриману одноразову оплату як вартість продажу), можливим є продовження користування на правах емфітевзису або викуп ділянки за вирахуванням із ціни покупки суми, що була виплачена одноразово під час укладення договору емфітевзису [2,3].

Отже, у будь-якому разі цей легальний інструмент має багато переваг і є реальною альтернативою права власності. І зволікання в його укладенні може призвести до невиправданих витрат.

Список використаних джерел:

1. Ковалів О. І. Звершення земельної реформи в Україні: нова парадигма: монографія / О.І. Ковалів. – К.: ДІА, 2016. – 416 с.
2. Бакуменко А. Б. Емфітевзис VS оренда / А. Б. Бакуменко // [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://ukr.lb.ua>.
3. Мельник І. Який – такий емфітевзис? / І. Мельник // 18АгроМаркет. – січень 2016. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://imgpartners.com.ua>.