

Державний вищий навчальний заклад  
«Ужгородський національний університет»  
Міністерства освіти і науки України

**АНАЛІТИЧНО-ПОРІВНЯЛЬНЕ  
ПРАВознавство**  
Електронне наукове видання

№3, 2021

Ужгородський національний університет  
Ужгород 2021

**УДК 001:34**

**ISSN 2788-6018**

**Аналітично-порівняльне правознавство** – електронне наукове фахове видання  
юридичного факультету ДВНЗ «Ужгородський національний університет»

**РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ:**

**Головний редактор: Бисага Ю.М.** – д.ю.н., професор

**Члени редакційної колегії: Белов Д.М.** – д.ю.н., професор

**Булеца С.Б.** – д.ю.н., професор

**Громовчук М.В.** – д.ю.н., доцент

**Дешко Л.М.** – д.ю.н., професор

**Заборовський В.В.** – д.ю.н., професор

**Лазур Я.В.** – д.ю.н., професор

**Манзюк В.В.** – к.ю.н., доцент

**Менджул М.В.** – д.ю.н., доцент

**Ондрова Юлія** – к.ю.н.

*(Словацька Республіка)*

Рекомендовано до опублікування Вченою радою  
ДВНЗ «Ужгородський національний університет», протокол № 12 від 21.12.2021 року

Офіційний сайт: <http://app-journal.in.ua/>

Макетування здійснено у ТОВ «РІК-У»,  
88000, м. Ужгород, вул. Гагаріна, 36;  
print@rik.com.ua

УДК 349.41(477)(075.8)

DOI <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2021.03.7>

## ЕВОЛЮЦІЯ СТАНОВЛЕННЯ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЧУЖОЮ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ ДЛЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПОТРЕБ (ЕМФІТЕВЗИСУ), ЯК ПРАВОВОГО ІНСТИТУТУ, В НЕЗАЛЕЖНІЙ УКРАЇНІ

**Долинська М.С.,**

доктор юридичних наук, професор,  
завідувач кафедри господарсько-правових дисциплін  
Інституту права Львівського державного  
університету внутрішніх справ

### **Долинська М.С. Еволюція становлення права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису), як правового інституту, в незалежній Україні.**

Правовий інститут речового права на користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) має свою давню історію. Емфітевзис за своєю правовою природою є речовим правом на чужу земельну ділянку, яке дозволяє емфітевту (землекористувачу) володіти та розпоряджатися сільськогосподарською землею.

Для України право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб є доволі новим правовим інститутом. Автором проведено аналіз еволюції законодавчого регулювання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) в сучасній Україні.

Особливу увагу приділено характеристиці норм Цивільного та Земельного кодексів України щодо регулювання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису).

Досліджено основні періоди становлення правового регулювання користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) в незалежній Україні.

Стверджується, що правове регулювання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) пройшло чотири основні етапи свого розвитку. Проаналізовано основні законодавчі акти, які регулюють кожний із періодів становлення правового регулювання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) в незалежній Україні.

Звернено увагу на проблему щодо певної невідповідності норм щодо правового регулювання користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) у Земельному та Цивільному кодексах України. До-

ведено, що загалом правове регулювання емфітевзису потребує подальших змін, зокрема в частині координування та відповідності норм Цивільного та Земельного кодексів України.

**Ключові слова:** закон, речове право, емфітевзис, право користування.

### **Dolynska M.S. The evolution of the formation of the right to enjoy another's land for agricultural purposes (emphyteusis) as a legal institution in independent Ukraine.**

The legal institution of property law to enjoy another's land for agricultural purposes (emphyteusis) has a long history. Emphyteusis by its legal nature is a real right to enjoy another's land, which allows the emphyteuta (land user) to own and dispose of agricultural land.

In Ukraine, the right to enjoy another's land for agricultural purposes is a new legal institution. The author analyzes the evolution of the legislative regulation of the right to enjoy the land for agricultural purposes (emphyteusis) in modern Ukraine.

Particular attention is paid to the features of the norms of the Civil and Land Codes of Ukraine on the regulation of the right to enjoy another's land for agricultural purposes (emphyteusis).

The main periods of the formation of the legal regulation of the use of another's land plot for agricultural needs (emphyteusis) in independent Ukraine are studied. It is stated that the legal regulation of the right to enjoy another's land for agricultural purposes (emphyteusis) has gone through four main stages of its development. The main legislative acts that regulate each of the periods of the formation of the legal regulation of the right to enjoy another's land for agricultural purposes (emphyteusis) in independent Ukraine are analyzed.

Attention is drawn to the problem of a certain inconsistency of the norms on the legal regulation of the enjoyment of another's land for agricultural purposes (emphyteusis) in the Land and Civil Codes of Ukraine. It is proved that in general the legal regulation of emphyteusis needs further changes, in

particular in terms of coordination and compliance with the Civil and Land Codes of Ukraine.

**Key words:** law, property law, emphyteusis, right to enjoyment.

**Постановка проблеми.** Земельний кодекс незалежної України 2001 року [1] передбачав наявність лише сусідських сервітутів.

Зауважуємо, що інститут емфітевзису, як спосіб речового використання сільськогосподарських земель було запроваджено Цивільним кодексом України 2003 року [2]. Тобто, з 1 січня 2004 року, право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) набуло законодавчого закріплення у окремій главі 33 вищевказаного кодексу

Законодавець тільки 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», були запроваджені істотні зміни до Земельного кодексу України. Так, Земельний кодекс було доповнено главою 16-1 під назвою «Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови», яка складалася лише з однієї статті 102-1.

Зокрема, значущими були норми пункту першого статті, які вказували, що право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб виникає лише на підстав укладеного сторонами договору, який в свою чергу повинен відповідати вимогам Цивільного кодексу України.

Також норми вищевказаної статті регулювали підстави набуття та зміст права користування чужою земельною ділянкою як для сільськогосподарських потреб, так і для забудови.

Однак, протягом 2019-2021 років як до Земельного, так і Цивільного кодексів України були запроваджені суттєві зміни щодо законодавчого регулювання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису), які, на жаль, не знайшли належного відображення у дослідженнях науковців та практиків

**Метою дослідження є:** охарактеризувати основні зміни у правовому регулюванні емфітевтичного користування сільськогосподарськими землями, визначити основні періоди становлення правового регулювання користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) в незалежній Україні.

**Стан дослідження.** Питання права користування чужими сільськогосподарськими землями (емфітевзис) досліджувалося досить широким колом науковців.

На нашу думку, слід виокремити праці: О. Гнатів, В. Гутьєвої, Ю. Заїки, П. Кулініча, А. Мірошніченка, О. Підпригори, В. Уркевича, Є. Харитонова, О. ХаритонОВОЇ, А. Харченко, В. Цюри та багатьох інших, однак вони не достатньо приділи-

ли уваги останнім змінам законодавства щодо емфітевтичного землекористування.

**Виклад основних положень.** Загальновідомо, що емфітевтичне відчужуване та довгострокове право користування землями сільськогосподарського призначення, яке вправі передаватися у спадщину, почало зароджуватися та розвивалося в Греції ще з IV – III ст. до н.е.

Саме з Греції емфітевзис набув свого поширення в інші міста та держави, дістав подальшого вдосконалення та належного правового регулювання у Римі. Так, свідченням започаткування поширення емфітевзису, як довгострокової спадкової оренди землі, в Стародавньому Римі виступають норми Інституцій Гая та Дигестів Юстиніана.

Ми погоджуємося з науковцями, що відповідне та якісне (як на той час) правове регулювання емфітевзис отримав у Кодексі Теодозія, Кодексі Юстиніана та Новелах Юстиніана.

Як свідчать науковці, зокрема В. Гутьєва, з кінця IV ст. у законодавстві Римської імперії знайшов своє правове регулювання емфітевзис. Учена вважає, що емфітевзис виникав на підставі договору, що укладався між власником земельної ділянки та емфітевтою у переважній більшості у письмовій формі. До переваг такого договору відносилося: по-перше, це наявність у емфітевти речового права на землю, по-друге це обсяг прав та обов'язків емфітевти, способами та порядком захисту прав як емфітевти, так і орендаря, а також терміном користування землею [3].

Таким чином, спеціальним договором – емфітевзисним контрактом, встановлювалося речове право користування чужою земельною ділянкою сільськогосподарського призначення [4, с. 252].

Визначення поняття емфітевзису надано багатьма вченими, серед яких слід виокремити дослідження О. Підпригори [5, с.236], П. Кулініча, [6]. На думку Є. Харитонова та О. ХаритонОВОЇ., емфітевзис - це довгострокове, відчужуване та успадковане речове 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 (землю) використовувати відповідно до цільового призначення [7, с. 361].

Вважаємо за необхідне підкреслити, що більш повно право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) законодавцем врегульовано саме у Цивільному кодексі України [2], набрання чинності яким у 2004 році стало відправною точкою у генезисі правового регулювання нового вищевказаного правового інституту.

Набуття та здійснення емфітевзису також регулюється главою 16-1 Земельного кодексу України, якою було доповнено Земельний кодекс України Законом України від 27 квітня 2007 року за № 997-V «Про внесення змін та визнання такими,

що втратили чинність, деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Цивільного кодексу України».

Вище вказана глава складається з однієї статті 102-1, як у той час глава 33 Цивільного кодексу України, що також регулює питання емфітевзису вміщує статті 407-412, тобто шість статей.

З аналізу норм Цивільного та Земельного кодексів України щодо права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) вбачається, що вказані норми були, в основному, перенесеними з першого (Цивільного кодексу) до другого кодексу.

Тобто, процес правового регулювання зародження договорів емфітевзису «тривав» з 2004 року до 2007 року.

Варто зауважити, що до вищевказаних глав щодо права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) Цивільного та Земельного кодексів вносилися численні доповнення та редагування.

Однак норми статей 409 та 412 Цивільного кодексу України були залишені законодавцем у первинній редакції.

При цьому варто наголосити, що до статей глави 33 Цивільного кодексу України [2] зміни, редагування та доповнення носилися лише двома законодавчими актами: Законом України від 16 вересня 2008 року за № 509-V «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву», а також Законом України від 28 квітня 2021 року за № 1423-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин».

На протипагу вище зазначеному, до статті 102-1 Земельного кодексу України, щодо правового регулювання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), законодавцем було внесено зміни, доповнення та редагування аж 6 законодавчими актами.

Зокрема, двоє змін та доповнень були внесені вищевказаними Законами України від 16 вересня 2008 року за № 509-V та від 28 квітня 2021 року за № 1423-IX.

На нашу думку, також слід виокремити наступні законодавчі акти :

1. Закон України від 1 липня 2010 року за № 2404-VI «Про державно-приватне партнерство», яким було доповнено статтю 102-1 Земельного кодексу нормами щодо підстав припинення емфітевтичного користування землями по причині припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів як емфітевзису, так і суперфіцію, укладених у рамках такого партнерства) [8]. Варто наголосити, що вищевказаним законом не було внесено зміни щодо підстав припинення договорів емфітевзису у статтю 412 Цивільного кодексу України.

На нашу думку вище вказаним Законом, започатковано наступний етап розвитку права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб у державі.

2. Закон України від 5 липня 2012 року за № 5070-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо припинення права користування земельними ділянками при відведенні їх для суспільних потреб», яким було доповнено підстави припинення договорів емфітевзису:

а) по причині відчуження земельної ділянки приватної власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності;

б) прийняття уповноваженим органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування рішення про використання земельної ділянки державної чи комунальної власності для суспільних потреб [9].

3. Закон України від 10 липня 2018 року № 2498-VIII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні», яким було викладено в новій реакції частину четверту статті 102<sup>-1</sup> Земельного кодексу, встановивши, що строк користування земельною ділянкою державної, комунальної та приватної власності для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), а також строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для забудови (суперфіцій) не може перевищувати 50 років.

4. Закон України від 5 грудня 2019 року за № 340-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» [10], яким регулювалися питання плати за користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності, що визначаються в договорах про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), які були укладені на земельних торгах. Законодавцем звернуто увагу на те, що вищевказана плата за користування не може бути зменшена за згодою сторін протягом строку дії договору, а також у випадку його поновлення.

Також значущими були зміни, які надавали право сторонам посвідчувати договори про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб нотаріально.

Варто також наголосити на нововведеній статті 128-1 Земельного кодексу України, згідно з якою, законодавцем надано право в договорах про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб встановлювати умову щодо поновлення такого договору.

Вищевказаний законодавчий акт від 5 грудня 2019 року за № 340-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рей-

дерству» [10], розпочав третій етап становлення договорів емфітевзису в Україні.

Однак, найбільш кардинальними, на нашу думку, зміни щодо правового регулювання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) відбулися згідно із Законом України від 28 квітня 2021 року за № 1423-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» [11], яким започатковано наступний етап розвитку емфітевтичного землекористування.

Відзначаємо як позитивне те, що вищевказаним законодавчим актом було внесено зміни щодо права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) як до Земельного, так і до Цивільного кодексів України.

Заслужують на увагу позиції законодавця, який у новій частині третьої статті 102-1 Земельного кодексу встановив правило, згідно з яким земельна ділянка, що перебуває в оренді, не може бути передана її власником іншій особі, на праві емфітевтичного землекористування.

Наголошуємо, що законодавцем в обох кодексах відредаговано норму, згідно з якою право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) не може перевищувати 50 років, незалежно від того хто є власником такої ділянки.

Із налізу норм Цивільного та Земельного кодексів, що регулюють підстави припинення права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) вбачається, що у статті 412 Цивільного кодексу такими є чотири основні групи підстав.

На противагу вищевказаному, у статті 102-1 Земельного кодексу України, законодавцем встановлено набагато більше підстав для припинення договору емфітевзису.

Зокрема, Законом України від 28 квітня 2021 року за № 1423-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин», у пункті 6 частини дев'ятої статті 102-1 Земельного кодексу, передбачено нову підставу припинення емфітевтичного землекористування – за згодою сторін договору емфітевзису.

**Висновки.** Для України право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб є доволі новим правовим інститутом.

Основними законодавчими актами у правовому регулюванні права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) є Цивільний та Земельний кодекси України.

На нашу думку, правове регулювання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) в незалежній Україні пройшло чотири основні етапи свого розвитку. Існує проблема щодо певної не-

відповідності норм щодо правового регулювання користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) у Земельному та Цивільному кодексах України.

Подальші розвідки полягатимуть у дослідженні практики нотаріального посвідчення договорів емфітевзису.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>.
2. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
3. Гутьєва В. В. Емфітевзис у римському праві та його рецепція у праві України: Автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук, спеціальність 12.00.01- теорія та історія держави і права; історія політичних і правових учень / Львівський національний університет ім. Івана Франка. - Л., 2003.
4. Долинська М.С. Договір емфітевзису: історія, порядок укладення, нотаріальне посвідчення. *Митна справа: науково-аналітичний журнал*. 2012. № 3(81), частина 2, книга 1. С. 251–256.
5. Підпригора О.А. Римське приватне право: Підручник для студентів юрид. спец. вищих навч. закладів: Вид.3-є.перероб. та доп. К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2001. 440 с.
6. Кулініч Павло Особисті земельні сервітути за законодавством України. *Юридичний журнал* 2007 № 10: URL : <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=2768>
7. Харитонов Є.О., Харитонova О.І., Старцев О. Цивільне право України: Підручник. вид. 3, перероб. і доп. К.: Істина, 2011. 808 с.
8. Про державно-приватне партнерство: Закон України від 1 липня 2010 року за № 2404-VI. *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*, 2010, № 40, ст. 524.
9. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо припинення права користування земельними ділянками при відведенні їх для суспільних потреб: Закон України від 5 липня 2012 року за № 5070- VI. *Відомості Верховної Ради (ВВР)*, 2013, N 28, ст.303.
10. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству: Закон України від 5 грудня 2019 року за № 340-IX *Відомості Верховної Ради (ВВР)*, 2020, № 12, ст. 66.
11. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин: Закон України від 28 квітня 2021 року за № 1423-IX <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#n159>.