

ЕМФІТЕВЗИС ТА ОРЕНДА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ: ПРОБЛЕМИ РОЗМЕЖУВАННЯ ТА ВЗАЄМОДІЇ

EMPHYTEUSIS AND LEASE OF A LAND PLOT: PROBLEMS OF DISTRIBUTION AND INTERACTION

Ващишин М.Я., д.ю.н., професор,
професор кафедри соціального права

Львівський національний університет імені Івана Франка

У статті проведено порівняльний аналіз права оренди земельної ділянки та емфітевзису. До спільних ознак права оренди земель сільськогосподарського призначення та емфітевзису належать тотожний об'єкт та спільна мета цільового використання земельних ділянок для задоволення сільськогосподарських потреб, однак вони мають певні відмінності в юридичному оформленні, поновленні та припиненні.

Автор підтримує думку, що не варто ототожнювати договір оренди з правом оренди, адже укладення договору є одним (основним) із юридичних фактів, який передуює державній реєстрації права оренди. На основі аналізу законодавчих норм доведено, що сьогодні право оренди віднесено до речових прав, попри усталений класичний підхід до розуміння оренди землі як зобов'язального права.

Обґрунтовано, що емфітевзис є самостійним різновидом права користування земельною ділянкою, має звужену, порівняно з правом оренди сферу застосування (лише у аграрній сфері) та спрощений порядок припинення.

Досліджено законодавчі зміни щодо взаємодії оренди земельної ділянки та емфітевзису. Передача орендарем земельної ділянки в користування іншій особі на умовах емфітевзису є неможливою, позаяк для цього передбачена інша правова конструкція – суборенда земельної ділянки. Однак законодавчо закріплено право емфітевта передавати право користування земельною ділянкою іншій особі на умовах оренди. Доведено, що право оренди землі в межах дії емфітевзису має похідний характер, адже умови договору оренди земельної ділянки, що використовується на праві емфітевзису, мають обмежуватися умовами договору емфітевзису та не суперечити йому, а крайній строк оренди земельної ділянки не може перевищувати строку дії емфітевзису.

Визначено юридичну природу земельних правовідносин емфітевзису та суперфіцію. Запропоновані зміни до Порядку ведення Державного земельного кадастру відповідно до Закону України «Про державний земельний кадастр».

Захист довкілля та охорона земель як основного національного багатства є публічним інтересом, що домінує над приватним інтересом землекористувача в процесі експлуатації ним земельної ділянки. Цим обумовлено передбачені земельним законодавством додаткові, порівняно із Цивільним кодексом, підстави та умови припинення відносин емфітевзису, суперфіцію та земельного сервітуту.

Ключові слова: права на землю, земельні відносини, право оренди земельної ділянки, обмеження прав на землю, суперфіцій, земельне законодавство, державна реєстрація речових прав на землю.

This article presents a comparative analysis of land lease rights and emphyteusis. Both rights share common features, such as identical objects and the common purpose of using land plots to meet agricultural needs. However, they differ in legal formalization, renewal, and termination procedures.

The author supports the view that a lease agreement should not be equated with the lease right itself, as the conclusion of the agreement is one (primary) legal fact that precedes the state registration of the lease right. Based on the analysis of legislative norms, it is proven that today the lease right is classified as a real right, despite the established classical approach of understanding land lease as an obligatory right.

It is substantiated that emphyteusis is an independent type of land use right, with a narrower scope of application compared to lease rights (limited to the agricultural sector) and a simplified termination procedure.

Legislative changes regarding the interaction between land lease and emphyteusis have been examined. It is impossible for a lessee to transfer a land plot for use to another person under emphyteusis terms. For this, another legal construct is provided—sublease of the land plot. However, the legislation provides the right of the emphyteuta to transfer the land use right to another person under lease terms. It is proven that the lease right within the scope of emphyteusis is derivative, as the terms of the land lease agreement used under emphyteusis must be limited by the terms of the emphyteusis agreement and not contradict it, and the maximum lease term cannot exceed the duration of emphyteusis.

The legal nature of land legal relations of emphyteusis and superficies has been defined. It is proposed to amend the Procedure for maintaining the State Land Cadastre and bring it in line with the Law of Ukraine "On the State Land Cadastre."

Environmental protection and land conservation as the main national wealth are public interests that prevail over the private interest of the land user in the process of land plot exploitation. This determines the additional grounds and conditions for the termination of emphyteusis, superficies, and land easement relations provided by land legislation, compared to the Civil Code.

Key words: land rights, land relations, land lease right, restriction of land rights, superficies, land law, state registration of property rights to land.

Законодавством України передбачено декілька різних правових форм використання земельних ділянок, що відрізняються за суб'єктним складом учасників відповідних земельних правовідносин, обсягом їхніх земельних та майнових прав, підставами виникнення, пролонгації та припинення. Розділ III Земельного кодексу України (надалі – ЗКУ) «Права на землю» визначає особливості реалізації: 1) права власності на землю; 2) права користування землею; 3) права земельного сервітуту; 4) права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови. При цьому, крім речового права власності на землю, всі інші права за своєю юридичною природою є правами користування землею, адже передбачають можливість користування чужою земельною ділянкою за згодою власника такої ділянки, тому структура цього Розділу не зовсім відповідає вимогам юридичної логіки.

У сучасному форматі законодавчого закріплення до другої групи прав користування землею відносяться: право постійного користування земельною ділянкою; право оренди земельної ділянки; право приватного партнера, зокрема концесіонера, на земельну ділянку на умовах оренди; право на користування земельною ділянкою для проведення розвідувальних робіт на підставі угоди з власником землі або за погодженням із землекористувачем. Законодавець виділив концесію в окрему підгрупу, хоча в рамках концесійних господарських правовідносин умови користування земельними ділянками завжди визначаються окремими договорами оренди землі.

Наявність великої кількості правових форм (правових титулів) права користування, на думку В. Янковського, надає можливість учасникам земельних відносин обрати для себе найбільш сприятливу форму для забезпечення врахування інтересів всіх зацікавлених сторін та здійс-

снення такого користування у спосіб, визначений законодавством [1].

У цій роботі ми більш детально зупинимося на питаннях розмежування емфітевзису та оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення на основі аналізу сучасних норм земельного та цивільного законодавства, а також виявленні закономірностей правозастосовної взаємодії між ними. Попри тотожний об'єкт та спільну мету цільового використання земельних ділянок для задоволення сільськогосподарських потреб, вони мають певні відмінності в юридичному оформленні, поновленні та припиненні.

Найпоширенішою і, на перший погляд, найзрозумілішою для реалізації правовою формою використання земель є оренда земельної ділянки. Більше того, лише для оренди земельної ділянки передбачене спеціальне законодавче забезпечення – закон України «Про оренду землі» від 2 жовтня 2003 року. Однак, на відміну від першої редакції цього закону від 6 жовтня 1998 року, чинна редакція не містить спеціальних вимог до особи орендаря земельної ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Ним могли бути лише ті юридичні особи, установчими документами яких передбачено здійснення цього виду діяльності, а також фізичні особи, які мають необхідну кваліфікацію або досвід роботи в сільському господарстві. Така норма була виправдана з точки зору вимог охорони і раціонального використання земель сільськогосподарського призначення і залишається актуальною сьогодні, а тому заслуговує на законодавче відродження. Сьогодні орендар має переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення задля збереження цільового використання таких земель.

П. Ф. Кулинич зауважив, що в доктрині земельного права України досі є спірним питання про те, до якого виду прав слід відносити право оренди земельної ділянки – речового чи зобов'язального [3, с. 138]. Вчений розмежовує договір оренди землі та право оренди землі і переконаний, що право оренди землі може бути зобов'язальним тільки за умови скасування норм про його державну реєстрацію [3, с. 142] та вважає необхідним внесення до низки законодавчих актів змін і доповнень, спрямованих на зміцнення речового характеру права оренди землі та забезпечення обігу (відчуження) права оренди землі без внесення до договору оренди землі змін [3, с. 148]. Справді, не варто отожднювати договір оренди з правом оренди, позаяк укладення договору є одним (основним) із юридичних фактів, який передує державній реєстрації права оренди.

Емфітевзис і суперфіцій були запроваджені в Україні значно пізніше, ніж оренда землі, – з прийняттям Цивільного кодексу України 2003 року (надалі – ЦКУ), однак у ЗКУ були імплементовані лише у 2007 році. Емфітевзис належить до речових прав на чуже майно і є правом користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Емфітевзис встановлюється (виникає) на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою у сільськогосподарських цілях, він може відчужуватися та успадковуватися.

Б. В. Карапиш вважає, що «правове співвідношення формату «майновий найм — емфітевзис» першочергово полягає у походженні останнього від права власності, внаслідок чого виникає обов'язкова необхідність державної реєстрації права емфітевзису відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», аналогічно до права оренди (найму) земельної ділянки». Вчений переконаний, що найм (оренда) у його майновому прояві має спільні та відмінні положення із емфітевзисом; суперфіцією; узусом та узупруктом і стверджує, що наведенні вище пра-

вові конструкції є різновидами (модифікацією) майнового найму (оренди) земельної ділянки, за виключенням узусу, котрий носить неприбутковий характер як угода між сторонами. Окрім цього майновий найм (оренда) земельної ділянки може виступати і як речове право і як зобов'язальне, на відміну від інших прав на чуже майно [4]. Не можна погодитися з таким підходом, адже емфітевзис є самостійним різновидом права користування земельною ділянкою, має звужену, порівняно з правом оренди сферу застосування (лише у аграрній сфері) та спрощений порядок припинення, а оренда земельної ділянки не може мати альтернативної юридичної природи.

Зрештою, всі права користування земельними ділянками є похідними від права власності на ці земельні ділянки і всі вони потребують легалізації у вигляді державної реєстрації відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Більше того, саме з фактом такої державної реєстрації законодавець і пов'язує виникнення всіх прав на землю. Однак важливо тут згадати правові позиції Верховного Суду щодо того, що спір про скасування рішення, запису щодо державної реєстрації речового права на нерухоме майно чи обтяження такого права за іншою особою у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно є цивільно-правовим (Постанова Великої Палати Верховного Суду від 02.10.2019 у справі № 814/2030/17).

Свого часу Д. В. Бусуйок відносила емфітевзис і суперфіцій до обмежень прав на землю і навіть вважала недоцільною імплементацію цих інститутів у земельне право України при можливості набуття емфітевзису та суперфіцій за ціною, що дорівнює вартості земельної ділянки і подібності цих інститутів з інститутом оренди земельної ділянки [5]. Вчена опиралася на тогочасну редакцію ЗКУ, у якій законодавець не розмежовував обмежень і обтяжень прав на землю і коли порядок укладення договорів про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) визначався не Земельним, а Цивільним кодексом України.

Здавалося б, сьогодні немає сенсу дискутувати щодо правової природи емфітевзису, адже у ч. 2 статті 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» емфітевзис чітко віднесений до речових прав на нерухоме майно, похідних від права власності, а не до обмежень. Разом з тим законодавець відносить до речових прав земельний сервітут, хоча раніше його відносили до обтяжень прав на землю. Натомість до обтяжень речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості належать, зокрема: заборона відчуження та/або користування; арешт; іпотека; вимога нотаріального посвідчення договору, предметом якого є нерухоме майно, встановлена власником такого майна; податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості тощо [6].

Попри усталений класичний підхід до розуміння оренди землі як зобов'язального права, український законодавець сьогодні відносить право оренди до речових прав. Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» чітко передбачено, що державній реєстрації прав підлягають, зокрема, такі речові права на нерухоме майно, похідні від права власності: право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки [6].

Однак у Додатках до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 31 грудня 2024 р. № 1557 «Про внесення змін до деяких

постанов Кабінету Міністрів України щодо розроблення містобудівної документації на місцевому рівні») у переліку обмежень щодо використання земель та земельних ділянок ми можемо побачити, зокрема, земельні сервітути (07), суперфіції (08) та емфітевзис (09), території та об'єкти природно-заповідного фонду (10) поряд із заборонаю на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту (12) та заборонаю на провадження окремих видів діяльності (13), які ЗКУ відносять до обмежень прав на землю. Фактично тут змішуються і обмеження, і обтяження прав на земельні ділянки, що не відповідає вимогам юридичної визначеності. Тому необхідно впорядкувати ці терміни, виключити речові права з переліку обмежень прав на землю у Порядку ведення Державного земельного кадастру та привести його у відповідність із Законом України «Про державний земельний кадастр».

Інститут емфітевзису був особливо популярним в Україні в умовах існування мораторію на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення, на чому акцентує Т. Є. Харитонova. Вчена вважає, що за допомогою інституту емфітевзису можна вирішити значне коло суттєвих проблем, зокрема: 1) зберегти право власності на земельну ділянку особам, які не мають можливості її обробляти; 2) забезпечити інтереси землекористувача в отриманні більш надійних та стабільних прав, ніж при укладенні договору оренди; 3) ігнорувати заборону набуття земель сільськогосподарського призначення іноземцями та особами без громадянства [7, с. 180-181]. Однак така заборона поширюється лише на право власності, а не на правові форми користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення.

Останнім часом судова практика рясніє прикладами дострокового розірвання чи визнання недійсними договорів про встановлення емфітевзису. Ймовірно, це пояснюється можливістю викупу таких земельних ділянок сільськогосподарського призначення у приватну власність фізичними та юридичними особами України після поетапного скасування мораторію з 1 липня 2021 року для громадян України та з 1 січня 2024 року для юридичних осіб України. Разом з тим не можна констатувати повного витіснення інституту емфітевзису правом власності та правом оренди земельної ділянки навіть у сучасних умовах, адже він має свої переваги у юридичному оформленні, припиненні та реалізації.

Часом договір емфітевзису трактують як приховану купівлю-продаж земельної ділянки, проте він не передбачає переоформлення права власності на земельну ділянку. У літературі справедливо зауважують: якщо виникнуть умови для розірвання чи визнання договору емфітевзису недійсним, то ризики несе користувач; при зміні власника земельної ділянки договір емфітевзису не втрачає свою силу, його права та обов'язки переходять до нового власника; у разі смерті власника та відсутності спадкоємців, ділянка переходить у власність територіальної громади [8], а не емфітевта.

Сьогодні є підстави говорити не лише про доктринальні підходи до розмежування емфітевзису та оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, але й про законодавчо визначені засади взаємодії між цими речовими правами на землю.

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28 квітня 2021 року було доповнено ЗКУ нормами щодо розмежування емфітевзису і оренди, якими передбачено, що земельна ділянка, що перебуває в оренді, не може бути передана її власником іншій особі на праві емфітевзису, суперфіцію. Це засвідчує неможливість перебування земельної ділянки в одночасному фізичному використанні двох суб'єктів – орендаря і емфітевта. Так само, як і є неможливою передача орендарем земельної ділянки в користування іншій особі на умовах емфітевзису. Для

цього передбачена інша правова конструкція – суборенда земельної ділянки.

Разом з тим особа, яка використовує земельну ділянку на праві емфітевзису, може передавати її в оренду на строк, що не перевищує строк договору емфітевзису, адже орендодавцями земельних ділянок є не тільки їх власники або уповноважені ними особи, але і особи, які використовують земельні ділянки на праві емфітевзису (п. 8 ст. 93 ЗКУ). Водночас договором емфітевзису може бути встановлено заборону про передачу емфітевтом такої земельної ділянки в оренду. Така заборона є обтяженням речових прав на земельну ділянку та підлягає державній реєстрації у порядку, визначеному законом [9]. Ініціатором такої заборони є власник земельної ділянки.

Вищезгаданим законом також було доповнено Закон України «Про оренду землі», яким деталізовано особливості передачі в оренду земельної ділянки особою, яка використовує її на праві емфітевзису. Така особа залишається відповідальною перед власником земельної ділянки за виконання своїх зобов'язань за договором емфітевзису. Умови договору оренди земельної ділянки, що використовується на праві емфітевзису, мають обмежуватися умовами договору емфітевзису та не суперечити йому, так само як і крайній строк оренди земельної ділянки не може перевищувати строку дії емфітевзису. У разі припинення договору емфітевзису чинність договору оренди припиняється [9]. Таким чином, право оренди землі в межах дії емфітевзису має похідний характер. Враховуючи, що транспозиція є процесом перенесення однієї форми у функції іншої, можемо використати цей термін для позначення передачі в оренду земельної ділянки у рамках дії емфітевзису.

Положеннями ЦКУ, на відміну від договору оренди, не передбачається можливість пролонгації договору емфітевзису та не встановлюється обов'язку власника земельної ділянки на вимогу землекористувача продовжити дію такого договору. Однак, сторони можуть передбачити таке право у договорі емфітевзису, зокрема зазначити, що після закінчення дії договору землекористувач має переважне право поновити його на новий строк. У цьому разі пропонується не пізніше за 30 календарних днів до закінчення дії договору письмово повідомити власника про намір продовжити його дію [8].

Спільною рисою інститутів емфітевзису та оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення є можливість користувачів відчужувати дані права та передавати їх у заставу без погодження із власником такої земельної ділянки, крім земельних ділянок державної, комунальної власності у випадках, визначених законом (ч. 5 ст. 93 ЗК України). Водночас не допускається відчуження орендованих земельних ділянок державної або комунальної власності без згоди орендаря. З огляду на це, для визначення цивільної процесуальної правосуб'єктності таких учасників земельного спору як суборендар, землекористувачів на праві емфітевзису або суперфіцію (а відповідно – можливості бути суб'єктом доказового процесу), суд має детально проаналізувати зміст договорів про перехід (набуття) такими особами речових прав на земельні ділянки, на відповідність вимогам земельного і цивільного законодавства [10, с. 125].

Запровадивши інститут емфітевзису, законодавець у ЦКУ передбачив обов'язок землекористувача ефективно використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення, підвищувати її родючість, застосовувати природоохоронні технології виробництва, утримуватися від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації (ст. 410 ЦКУ). Ці екологізовані положення цивільного законодавства передбачають обмеження у використанні земель, що не характерно приватно-правовому регулюванню. Крім того ч. 1 ст. 9 ЦКУ передбачає субсидіарний принцип застосування положень цивільного законодавства до врегулювання відносин, які виникають у сферах вико-

ристання природних ресурсів та охорони довкілля, якщо вони не врегульовані іншими актами законодавства.

У ЗКУ право емфітевзису регулюють норми Глави 16¹. Аналіз цих норм дає підстави висувати про їхній виразний публічно-правовий зміст, позаяк значна їх частина визначає особливості застосування емфітевзису на землях не приватної, а публічної (державної та комунальної) форми власності. Щодо таких правовідносин земельне законодавство встановлює додаткові заборони та обмеження у реалізації емфітевзису. Це стосується заборони відчуження такого права землекористувачем іншим особам, внесення його до статутного капіталу, передачі у заставу, крім випадків, коли право емфітевзису було набуто землекористувачем на земельних торгах. Також законодавець тепер обмежує до 50 років строк користування земельною ділянкою всіх форм власності на умовах емфітевзису. Земельні ділянки державної чи комунальної власності продаються або передаються в користування (оренду, суперфіцію, емфітевзис) окремими лотами на конкурентних засадах (на земельних торгах), крім випадків, встановлених ЗКУ. Мотивування (обґрунтування) адміністративного акта у сфері земельних відносин є обов'язковим у разі, якщо таким актом, зокрема, розірвано договір оренди земельної ділянки державної, комунальної власності, емфітевзису, суперфіцію щодо такої земельної ділянки, за умови що відповідно до закону або згідно з договором сторона договору, якою є адміністративний орган, має право розірвати договір в односторонньому порядку [2]. Водночас укладення договорів про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови здійснюється відповідно до ЦКУ з урахуванням вимог ЗКУ.

Однак і на землях приватної власності відносини суперфіцію та емфітевзису залишаються, за своєю юридичною природою, земельними і підпорядковуються, насамперед, принципам земельного, а також аграрного та містобудівного законодавства, а не пріоритетно цивільного законодавства, бо об'єктом використання завжди є земельна ділянка. Адже на відміну від інших майнових об'єктів, право власності та право користування якими врегульоване цивільним законодавством, лише земля є основним природним благом, що перебуває під особливою охороною держави. Як справедливо зауважує П. Ф. Кулинич, саме земельне законодавство визначає зміст суб'єктивних прав на земельні ділянки, які виникають на підставі норм цивільного права чи інших приватноправових норм [11, с. 295].

У земельно-правовій доктрині наголошено, що передбачений земельним законодавством комплекс обмежень є важливим інструментом регулювання земельних відносин, цільове призначення якого полягає у забезпеченні земельних публічних інтересів [12, с. 59]. Захист довкілля та охорона земель як основного національного багатства

і є публічним інтересом, що домінує над приватним інтересом землекористувача в процесі експлуатації ним земельної ділянки. Цим обумовлено передбачені земельним законодавством додаткові, порівняно із Цивільним кодексом, підстави та умови припинення відносин оренди, емфітевзису, суперфіцію та земельного сервітуту.

Відповідно до статті 144 ЗКУ, у разі неусунення наслідків порушення земельного законодавства у 30-денний строк орган державного контролю за використанням та охороною земель або орган державного контролю за охороною навколишнього природного середовища звертається до суду з позовом про розірвання договору оренди, емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки або договору про встановлення земельного сервітуту. Саме екологічні та соціальні інтереси суспільства зумовили потребу в здійсненні публічного (державного та самоврядного) контролю за використанням і охороною земель її власниками та користувачами [11, с. 299]. Натомість цивільним законодавством не передбачено здійснення контролю за формами та способом використання майнових прав.

Підсумовуючи, зазначимо, що право оренди земельної ділянки та право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) є відчужуваними речовими правами на землю, що виникають на підставі договору з моменту державної реєстрації у реєстрі речових прав на нерухоме майно. Однак право оренди земельної ділянки передбачає строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності, а емфітевзис – лише користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб.

Надання земельних ділянок у користування на умовах емфітевзису та суперфіцію, передача в оренду та встановлення земельного сервітуту на землях державної і комунальної власності мають свої особливості, порівняно із землями приватної власності. Публічний інтерес збереження довкілля та охорони земель обумовлює закріплення земельним законодавством додаткових, порівняно із Цивільним кодексом України, підстав та умов припинення відносин оренди, емфітевзису, суперфіцію та земельного сервітуту у разі неусунення землекористувачами наслідків порушення земельного законодавства.

Право оренди землі в межах дії емфітевзису має похідний характер, адже відповідальність перед власником земельної ділянки несе емфітевт, а не орендар земельної ділянки. Транспозиція емфітевзису у формі оренди земельної ділянки передбачає перехід права користування такою земельною ділянкою за договором оренди до іншої особи у межах крайнього строку дії емфітевзису із дотриманням цільового призначення земельної ділянки та інших істотних умов, визначених рамками первинного договору емфітевзису.

ЛІТЕРАТУРА

1. Янковський В. Забезпечення економічної безпеки у сфері користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення. Матер. VIII Міжнар. наук.-практ. конф. (ДДУВС, 15.03.2024). Ч. II. С. 283-286. URL: <https://er.dduvs.edu.ua/bitstream/123456789/14248/1/126.pdf> (дата звернення 06.04. 2025).
2. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
3. Кулинич П. Ф. Земельна реформа в Україні: правові проблеми : монографія. Київ: Норма права, 2021. 308 с.
4. Карапиш Б. В. Окремі аспекти відмежування відносин майнового найму (оренди) земельної ділянки від схожих правових конструкцій. *Дев'ясто четверті економіко-правові дискусії*. Серія: Соціальні та гуманітарні науки /25-26.02.2025 / 2. *Юридичні науки*. URL: <http://www.spilnota.net.ua/article/id-5204/> (дата звернення 08.04.2025).
5. Бусуйок Д. В. Обмеження прав на землю за законодавством України. К.: Юридична думка, 2006. 144 с.
6. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>
7. Харитонова Т. Є. Здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні: проблеми теорії та практики : монографія. Одеса : Юридична література, 2016. 424 с.
8. Галкевич Сергій. Договір емфітевзису як альтернатива договору оренди землі. URL: <https://law.chnu.edu.ua/dohovir-emfitevzysu-yak-alternatyva-dohoviru-orendy-zemli/> (дата звернення 16.04.2025).
9. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин. Закон України від 28.04.2021 р. № 1423-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#n1225>
10. Стрельник В. В., Роговенко О. В. Суб'єкти доказового процесу та їх особливості у справах щодо захисту майнових прав у сфері земельних правовідносин (на прикладі відносин оренди, сервітуту, суперфіцію та емфітевзису). *Право і суспільство*. 2023, № 4. С. 121-129. URL: http://pravoisustilstvo.org.ua/archive/2023/4_2023/18.pdf
11. Кулинич П. Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні : Монографія. К.: Логос, 2011. 688 с.
12. Семчик В., Сидор В. Пріоритет публічно-правових інтересів у земельному законодавстві України. *Право України*. 2012, № 7. С. 57-62.