

ОСОБЛИВОСТІ УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ ЕМФІТЕВЗИСУ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

FEATURES OF THE CONCLUSION OF THE CONTRACT OF EMPHYTEUSSIS UNDER THE CONDITIONS OF MARTIAL STATE

Давидова І.В., д.ю.н., професор,
професор кафедри цивільного права

Національний університет «Одеська юридична академія»

Стаття присвячена аналізу питань стосовно існуючих проблем укладення договору емфітевзису в умовах воєнного стану, пошуку шляхів їх вирішення.

Зазначено, що в сучасних умовах важливим є приділення особливої уваги захисту прав як власників земельних ділянок, так і емфітевтів, що включає забезпечення належної компенсації у випадку втрати чи пошкодження земельної ділянки, а також гарантії безперервності права користування. Важливим аспектом є роль держави у контролі та підтримці укладення договорів емфітевзису, що може включати надання інформаційної та юридичної підтримки, а також запровадження механізмів державних гарантій.

Зроблено висновок про те, що основними напрямками роботи в напрямку удосконалення процесу укладення договору емфітевзису в умовах воєнного стану є, зокрема: по-перше, розробити та впровадити зміни до чинного законодавства, що регулює укладення договорів емфітевзису, враховуючи особливості воєнного стану, зокрема, спрощення процедур укладання договорів та підвищення захисту прав сторін; по-друге, забезпечити доступність інформації щодо особливостей укладення договорів емфітевзису в умовах воєнного стану через державні та недержавні канали, що допоможе сторонам краще орієнтуватися в правових та економічних питаннях; по-третє, впровадити механізми компенсації для власників та користувачів земельних ділянок у випадку втрати чи пошкодження майна внаслідок воєнних дій, в тому числі включення державних фондів або страхових програм; по-четверте, налагодити систему надання безкоштовної юридичної допомоги для укладення та супроводу договорів емфітевзису в умовах воєнного стану, що забезпечить більш ефективний захист прав сторін та зменшить ризики укладення договорів; по-п'яте, вивчити та адаптувати міжнародний досвід регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану, що допоможе впровадити найкращі практики та уникнути поширених помилок.

Підкреслено, що запровадження окреслених заходів дозволить підвищити ефективність укладення договорів емфітевзису в умовах воєнного стану, забезпечити захист прав сторін та сприяти економічній стабільності країни.

Ключові слова: договір, емфітевзис, сторони договору, права на чужі речі, сільськогосподарське призначення, земля, конкурентоспроможність, технологія, воєнний стан.

The article is devoted to the analysis of issues related to the existing problems of concluding an emphyteusis contract in the conditions of martial law, to the search for ways to solve them.

It is noted that in modern conditions it is important to pay special attention to the protection of the rights of both land owners and emphyteuts, which includes ensuring adequate compensation in case of loss or damage to the land, as well as guaranteeing the continuity of the right of use. An important aspect is the role of the state in monitoring and supporting the conclusion of emphyteusis contracts, which may include the provision of informational and legal support, as well as the introduction of mechanisms of state guarantees.

It was concluded that the main areas of work aimed at improving the process of concluding emphyteusis contracts under martial law are, in particular: firstly, to develop and implement changes to the current legislation regulating the conclusion of emphyteusis contracts, taking into account the peculiarities of martial law, in particular, simplification procedures for concluding contracts and improving the protection of the parties' rights; secondly, to ensure the availability of information on the specifics of concluding emphyteusis contracts in the conditions of martial law through state and non-state channels, which will help the parties better navigate legal and economic issues; third, to implement compensation mechanisms for owners and users of land plots in case of loss or damage to property as a result of hostilities, including the inclusion of state funds or insurance programs; fourth, to establish a system of providing free legal assistance for the conclusion and support of emphyteusis contracts in the conditions of martial law, which will ensure more effective protection of the rights of the parties and reduce the risks of concluding contracts; fifth, to study and adapt the international experience of regulating land relations under martial law, which will help implement best practices and avoid common mistakes.

It is emphasized that the implementation of the outlined measures will increase the efficiency of concluding emphyteusis contracts in the conditions of martial law, ensure the protection of the rights of the parties and contribute to the economic stability of the country.

Key words: contract, emphyteusis, parties to the contract, rights to other people's things, agricultural purpose, land, competitiveness, technology, martial law.

Постановка проблеми. Термін «емфітевзис» є законодавчо закріплений та означає право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Емфітевзис є різновидом речових прав і має давні корені, які сягають римського права. У сучасному українському законодавстві емфітевзис регулюється Цивільним та Земельним кодексами України та іншими нормативно-правовими актами. Укладання договору емфітевзису має свої особливості, які важливо враховувати для забезпечення правової захищеності сторін.

Умови воєнного стану створюють значні виклики для економіки та правової системи будь-якої країни. В Україні введення воєнного стану зумовлене збройним конфліктом, що має серйозний вплив на всі сфери життя, включаючи аграрний сектор. Однією з ключових проблем є укладення договорів емфітевзису, які забезпечують право користування земельними ділянками для сільськогосподарських потреб. Тож необхідним є дослідження проблематики

та особливостей укладення таких договорів в умовах воєнного стану.

Стан дослідження теми. Дослідженню інституту емфітевзису та його місця серед прав на чуже майно в літературі приділяється певна увага. Зокрема, можна відзначити публікації таких науковців, як: Висіцька І. [1], Гончаренко В. [2; 3], Данилюк С. [4], Іщенко Я., Любар О. [5], Корнєєв Ю., Тофан А. [6], Смоленко Є. [7] та ін. Разом з тим, зазначені дослідження стосуються вивчення інституту емфітевзису без поправки на воєнний стан та його особливості, які мають місце в сучасних умовах розвитку країни. Тож необхідним є вивчення особливостей укладення договору емфітевзису в умовах воєнного стану.

Мета статті полягає в аналізі питань стосовно існуючих проблем укладення договору емфітевзису в умовах воєнного стану, пошуку шляхів їх вирішення.

Виклад основного матеріалу. Як і будь-який договір, договір емфітевзису має певні істотні умови, необхідні

для його дійсності. Опис цього договору неможливий без визначення його суб'єктів, об'єкту та строку дії.

Суб'єктами договору емфітевзису є власник земельної ділянки (емфітевт) та особа, яка отримує право користування цією ділянкою (емфітевзист). Власником може бути як фізична, так і юридична особа, включаючи державу або територіальну громаду.

Об'єктом емфітевзису є земельна ділянка сільськогосподарського призначення. Важливо, щоб ділянка була придатною для сільськогосподарського використання та відповідала законодавчим вимогам щодо її цільового призначення.

Згідно з чинним законодавством, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) виникає на основі договору між власником земельної ділянки та особою, яка бажає користуватися цією землею для таких потреб. Це право може бути відчужене або передане у спадок, за винятком випадків, передбачених частиною третьою Цивільного кодексу України. Земельна ділянка, що перебуває в оренді, не може бути передана власником іншій особі на праві емфітевзису.

Особа, яка використовує земельну ділянку на праві емфітевзису, має право володіти та користуватися земельною ділянкою відповідно до умов договору. Вона також може передавати її в оренду на строк, що не перевищує строку дії договору емфітевзису. Договором емфітевзису може бути встановлена заборона на передачу земельної ділянки в оренду емфітевтом. Така заборона є обтяженням речових прав на земельну ділянку та підлягає державній реєстрації у порядку, визначеному законом.

Право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) не може бути відчужене землекористувачем іншим особам, внесене до статутного капіталу або передане у заставу, за винятком випадків, коли право власності переходить на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок, інші будівлі та споруди) або коли право емфітевзису чи суперфіцію було набуто землекористувачем на земельних торгах.

Строк користування земельною ділянкою державної, комунальної та приватної власності для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) не може перевищувати 50 років.

Плата за користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності, визначена в договорах про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), укладених на земельних торгах, не може бути зменшена за згодою сторін протягом строку дії договору, а також у разі його поновлення.

Укладання договорів про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови здійснюється згідно з Цивільним кодексом України. За згодою сторін такі договори можуть бути нотаріально посвідчені.

Власник земельної ділянки може встановити вимогу нотаріального посвідчення договорів про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) або скасувати цю вимогу. Встановлення або скасування такої вимоги є одностороннім правом, що потребує нотаріального посвідчення. Ця вимога є обтяженням речових прав на земельну ділянку і підлягає державній реєстрації в установленому законом порядку.

Емфітевзис припиняється у таких випадках: поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача; закінчення строку, на який було надано право користування; відчуження земельної ділянки приватної власності для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності; прийняття уповноваженим органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування рішення про використання земельної ділянки державної або комунальної власності для суспільних потреб; невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років у разі користування чужою земельною ділянкою для забудови; припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів емфітевзису

та суперфіцію, укладених у рамках такого партнерства); за згодою сторін договору емфітевзису чи суперфіцію [8].

Припинення дії договору емфітевзису земельної ділянки державної або комунальної власності з підстав, визначених у Цивільному кодексі України, здійснюється відповідно до правил, встановлених статтею 32-1 Закону України «Про оренду землі».

Особа, яка використовує земельну ділянку на праві емфітевзису для вирощування багаторічних насаджень (плодових, ягідних, горіхоплідних, винограду) та належно виконує свої обов'язки за договором, має переважне право перед іншими особами на укладення нового договору емфітевзису щодо цієї земельної ділянки після спливу строку дії попереднього договору [9].

Отже, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) згідно з цивільним законодавством України можна визначити як договірну форму використання земель сільськогосподарського призначення. Це включає строкове або безстрокове, платне або безплатне користування земельною ділянкою в межах, встановлених законодавством та договором. Власник земельної ділянки передає її землекористувачеві (емфітевту) для здійснення підприємницької чи іншої діяльності з використанням природних властивостей землі.

Звернення до характеристики системи речових прав на чуже майно за законодавством Західної Європи в цьому дослідженні обґрунтовується тим, що воно є взірцем для формування цивільного законодавства пострадянських держав, включаючи Україну [2].

Укладання договору емфітевзису має пройти певні стадії: по-перше, підготовка до укладення договору, куди можна віднести визначення меж та площі земельної ділянки; оцінку її ринкової вартості; перевірку правостановлюючих документів; по-друге, складання проекту договору, де мають бути визначені суб'єкти договору, об'єкт договору з детальним описом земельної ділянки, строк дії договору, порядок і умови оплати, права та обов'язки сторін, відповідальність за порушення умов договору, умови розірвання договору; по-третє, нотаріальне посвідчення договору, яке є обов'язковою умовою дійсності такого договору, зокрема, нотаріус перевіряє дійсність правостановлюючих документів та відповідність договору вимогам законодавства; по-четверте, державна реєстрація договору, які здійснюються після нотаріального посвідчення договору, що необхідно для офіційного визнання права користування земельною ділянкою за емфітевзистом; така реєстрація здійснюється у відповідному державному реєстрі прав на нерухоме майно.

В контексті умов сьогодення, зокрема, дії правового режиму воєнного стану, можна виділити наступні особливості укладення договору емфітевзису: по-перше, нестабільність правового середовища, зокрема, часті зміни законодавства у зв'язку з введенням воєнного стану можуть ускладнити процес укладення договорів, що призводить до невизначеності прав та обов'язків сторін, а також підвищеного ризику правопорушень; по-друге, ризики втрати або пошкодження земельних ділянок, зокрема, в умовах воєнних дій існує значний ризик втрати чи пошкодження сільськогосподарських земель, що впливає на інтереси як власників, так і користувачів земельних ділянок; по-третє, обмеження доступу до земельних ділянок, зокрема, через військові дії деякі території можуть бути недоступними або небезпечними для використання, що ставить під загрозу можливість ефективного користування земельними ділянками; по-п'яте, фінансові труднощі, адже війна значно впливає на фінансовий стан сільськогосподарських підприємств, що може ускладнити виконання зобов'язань за договорами емфітевзису, зокрема щодо своєчасної оплати за користування земельною ділянкою; по-шосте, юридичні питання, питання юридичного супроводу укладення договорів ускладнюються в умовах воєнного стану через обмежений доступ до нотаріальних та реєстраційних послуг.

Найбільш перспективними напрямками дослідження, є: 1) дослідження змін у законодавстві, пов'язаних з введенням

воєнного стану, та їх впливу на укладення договорів емфітевзису, а також аналіз норм, які регулюють особливості користування земельними ділянками в умовах надзвичайних ситуацій; 2) дослідження ризиків, пов'язаних з втратою чи пошкодженням земельних ділянок, та розробка рекомендацій щодо їх мінімізації, а також вивчення практик страхування ризиків у сільськогосподарському секторі; 3) аналіз правових механізмів забезпечення виконання умов договорів емфітевзису в умовах воєнного стану, вивчення прецедентів судової практики щодо вирішення спорів, пов'язаних з договором емфітевзису у воєнний час; 4) оцінка економічних наслідків воєнного стану для аграрного сектору та їх впливу на укладення та виконання договорів емфітевзису, розробка моделей фінансової підтримки сільськогосподарських підприємств; 5) дослідження впливу соціально-психологічних факторів на укладення та виконання договорів емфітевзису, вивчення впливу воєнного стану на взаємодію між власниками земель та їх користувачами; 6) розробка практичних рекомендацій для сільськогосподарських підприємств та власників земельних ділянок щодо укладення договорів емфітевзису в умовах воєнного стану, включення до договорів додаткових положень, що враховують специфіку воєнного стану.

Досить багато уваги на початку дії воєнного стану було присвячено висвітленню питання щодо оренди земельної ділянки та порівняння договору оренди і договору емфітевзису. Так, у частині земельних правовідносин питання землекористування у цей період визначено Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» [10]. Враховуючи ситуацію, в якій опинився законодавець, та необхідність швидкого реагування на події воєнного стану, зміни до Земельного кодексу України, внесені Законом № 2145, одразу викликали багато практичних запитань. Деякі положення Закону почали тлумачити неоднозначно, зокрема щодо застосування автоматичної пролонгації. Деякі норми законодавства органи місцевого самоврядування та військово-цивільні адміністрації використовували для швидкої передачі земельних ділянок в оренду строком на один рік. Окремо варто зазначити нову систему реєстрації договорів оренди землі, запроваджену для спрощеного укладення таких договорів, яка також привернула увагу правників.

Діючий закон передбачає, що: «під час дії воєнного стану земельні відносини регулюються з урахуванням особливостей, зокрема, вважаються поновленими на один рік без волевиявлення сторін відповідних договорів і без внесення відомостей про поновлення договору до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно договори оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервіту, строк користування земельними ділянками щодо яких закінчився після введення воєнного стану, щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, зокрема тих, що перебувають у приватній власності» [10].

Висновки. Укладання договору емфітевзису вимагає ретельної підготовки та дотримання всіх вимог законодав-

ства. Правильне оформлення договору забезпечує правову захищеність сторін та сприяє ефективному використанню земельної ділянки для сільськогосподарських потреб.

Дослідження особливостей укладення договору емфітевзису в умовах воєнного стану є актуальним та багатограним завданням. Воно вимагає міждисциплінарного підходу, враховуючи юридичні, економічні та соціальні аспекти. Результати таких досліджень можуть сприяти розробці ефективних механізмів правового регулювання та підтримки аграрного сектору в умовах кризи.

Зокрема, в умовах воєнного стану в Україні правове регулювання договорів емфітевзису зазнало значних змін, що зумовлено необхідністю забезпечення національної безпеки та економічної стабільності, а також захисту прав власників та користувачів земельних ділянок. Укладання договорів емфітевзису під час воєнного стану супроводжується низкою ризиків, що пов'язано, зокрема, з нестабільністю правового середовища, економічною невизначеністю та підвищеним ризиком втрати чи пошкодження майна.

В сучасних умовах важливим є приділення особливої уваги захисту прав як власників земельних ділянок, так і емфітевтів, що включає забезпечення належної компенсації у випадку втрати чи пошкодження земельної ділянки, а також гарантії безперервності права користування. Важливим аспектом є роль держави у контролі та підтримці укладення договорів емфітевзису, що може включати надання інформаційної та юридичної підтримки, а також запровадження механізмів державних гарантій.

Основними напрямками роботи в напрямку удосконалення процесу укладення договору емфітевзису в умовах воєнного стану є, зокрема: по-перше, розробити та впровадити зміни до чинного законодавства, що регулює укладення договорів емфітевзису, враховуючи особливості воєнного стану, зокрема, спрощення процедур укладання договорів та підвищення захисту прав сторін; по-друге, забезпечити доступність інформації щодо особливостей укладення договорів емфітевзису в умовах воєнного стану через державні та недержавні канали, що допоможе сторонам краще орієнтуватися в правових та економічних питаннях; по-третє, впровадити механізми компенсації для власників та користувачів земельних ділянок у випадку втрати чи пошкодження майна внаслідок воєнних дій, в тому числі включення державних фондів або страхових програм; по-четверте, налагодити систему надання безкоштовної юридичної допомоги для укладення та супроводу договорів емфітевзису в умовах воєнного стану, що забезпечить більш ефективний захист прав сторін та зменшить ризики укладення договорів; по-п'яте, вивчити та адаптувати міжнародний досвід регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану, що допоможе впровадити найкращі практики та уникнути поширених помилок.

Запровадження окреслених заходів дозволить підвищити ефективність укладення договорів емфітевзису в умовах воєнного стану, забезпечити захист прав сторін та сприяти економічній стабільності країни.

ЛІТЕРАТУРА

1. Висицька І. Емфітевзис: правова природа, умови, форма, доцільність застосування. *Землевпорядний вісник*. 2019. № 11. С. 41–48.
2. Гончаренко В.О. Емфітевзис за законодавством України та західноєвропейських країн. *Часопис цивілістики*. 2020. Вип. 38. С. 63–68.
3. Гончаренко В.О. Особливості правового регулювання прав на чуже майно за цивільним законодавством України. *Часопис цивілістики*. 2014. Вип. 16. С. 112–117.
4. Данилюк С.М. Договір емфітевзису як альтернатива договору оренди землі. *Галицькі студії*. 2023. № 2. С. 11–16.
5. Іщенко Я.П., Любар О.О. Використання земель на умовах емфітевзису: правовий та обліковий аспекти. *Економіка. Фінанси. Менеджмент: актуальні питання науки і практики*. 2018. № 3. С. 103–114.
6. Корнєєв Ю.В., Тофан А.О. Правова регламентація істотних умов емфітевзису та особливості їх застосування на практиці. *Екологічне право*. 2020. Вип. 3. С. 24–28.
7. Смоленко Є.Г. Договір емфітевзису щодо земельної ділянки для сільськогосподарських потреб та особливості судового захисту сторін такого договору. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2023. № 4. С. 195–200.
8. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
9. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14>
10. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану: Закон України №2145-IX від 24.03.2022 р. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20>
11. Навроцький Д. Оренда земельних ділянок під час війни: умови договору та судова практика. <https://jur-gazeta.com/publications/practice/sudova-praktika/orenda-zemelnih-dilyanok-pid-chas-viyni-umovi-dogovoru-ta-sudova-praktika.html>