

# ПОРІВНЯЛЬНА ЦИВІЛІСТИКА

УДК 347.255(477+4-15)

DOI <https://doi.org/10.32837/chc.v0i38.369>

**Гончаренко Влада Олександрівна,**

кандидат юридичних наук,

доцент кафедри цивільного права

Національного університету «Одеська юридична академія»

ORCID <https://orcid.org/0000-0001-9114-0276>

## ЕМФІТЕВЗИС ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ ТА ЗАХІДНОЄВРОПЕЙСЬКИХ КРАЇН

**Постановка проблеми.** Особливістю правового регулювання емфітевзису за цивільним законодавством України є те, що відсутнє його легальне визначення, а його сутність розкривається в нормах, які зазвичай регламентують права та обов'язки суб'єктів таких правовідносин.

У зв'язку із процесом розвитку і вдосконалення цивільного законодавства України на сучасному етапі виникає потреба у вивченні досвіду правового регулювання емфітевзису в зарубіжних країнах. Виходячи з історичної спорідненості правової системи України і країн романо-германської правової сім'ї, безсумнівний інтерес представляють особливості регулювання інституту емфітевзису у країнах континентальної Європи.

**Об'єктом дослідження** є правовідносини, що виникають між власником земельної ділянки та емфітевтою у сфері встановлення, здійснення та припинення права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) за сучасним цивільним законодавством України.

**Предметом дослідження** є теоретичні та практичні питання правового регулювання емфітевзису за сучасним цивільним законодавством України.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Дослідження інституту емфітевзису мало місце у працях учених-цивілістів України та зарубіжних країн: Д. Азаревича, Г. Белова, Н. Боголепова, Д. Генкіна, Р. Гонгало, М. Гончаренко, В. Гутьєвої, О. Дзери, Г. Дормідонтова, О. Йоффе, А. Копилова, Н. Кузнецова, Р. Майданика, В. Мусіна, Н. Нерсесова, О. Підпригори, С. Погрібного, Є. Харитонова, Г. Шершеневича, Л. Щенникової та інших. Однак існує низка нез'ясованих принципово важливих

проблем теоретичного характеру, аналіз яких сприятиме вирішенню протиріч у правозастосовній практиці, які стосуються права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису).

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Цивільним законодавством України визначаються характерні риси та підстави виникнення емфітевзису. Однак слід зазначити, що у ЦК України відсутнє визначення емфітевзису, а сутність його може бути з'ясована лише з аналізу характерних йому ознак, передбачених ст. 407 ЦК України. Зокрема, відповідно до ч. 1 ст. 407 ЦК України право користування чужою земельною ділянкою (емфітевзис) встановлюється договором між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (далі – землекористувач). Зазначене свідчить про те, що єдиною підставою виникнення такого речового права, як емфітевзис, є договір між власником земельної ділянки і землекористувачем (emphyteuta, емфітевтою).

Згідно із ч. 2 ст. 407 ЦК України до специфічних ознак емфітевзису відноситься те, що він може підлягати відчуженню на підставі договору і передаватися у порядку спадкування. Тобто право користування чужою ділянкою може бути продане, подароване, обміняне та іншим чином передане іншій особі. Проте слід мати на увазі, що відчужуватися може лише речове право користування земельною ділянкою, а не сама земельна ділянка, щодо якої встановлено емфітевзис.

Вітчизняні новели регулювання емфітевзису полягають у встановленні можливості укласти договір про емфітевзис на визначений строк, а

також законодавчому обмеженні строку емфітевзису для земельних ділянок державної або комунальної власності, що не може перевищувати 50 років (ч. 1 ст. 408 ЦК України); покладанні на емфітевту обов'язку дотримувати цільове призначення земельної ділянки (ч. 1 ст. 409 ЦК України); запровадженні альтернативного платного чи безоплатного характеру договору про емфітевзис (ч. 2 ст. 409 ЦК України); виникненні емфітевзису лише з однієї підстави – договору про емфітевзис (ч. 1 ст. 407 ЦК України), у той час, як за римським правом підставами встановлення емфітевзису були окрім договору ще судові рішення чи заповіт.

Отже, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) відповідно до цивільного законодавства України може бути визначено як договірна форма використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення, зміст якої складають строкове чи безстрокове, платне чи безоплатне користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення в межах, встановлених законодавством та договором, що передбачає передачу її власником земельної ділянки землекористувачеві (емфітевті), для здійснення підприємницької чи іншої діяльності з використанням природних властивостей земель.

Звернення до характеристики системи речових прав на чуже майно за законодавством Західної Європи у межах цього дослідження пояснюється тим фактом, що воно виступає взірцем для формування цивільного законодавства пострадянських держав, у тому числі й України.

Емфітевтична оренда була впроваджена в економічні відносини Європи в середні віки, коли на алоїдальних землях (вотчинах) запроваджується сплата так званого вільного чиншу та судового податку, після чого вони поступово перетворювались у чиншові феоди і за своєю конструкцією були тотожні римському емфітевзису [1, с. 228]. Водночас починається поступовий процес переродження цього інституту у різного роду найми, які не втратили свого значення в законодавстві деяких європейських країн XIX ст.

Найбільш близький до римського права характер емфітевзис зберіг у пруському, італійському і португальському праві. Пруським правом встановлювалося незмінне спадкове володіння (чинш), ознаками якого були: довгострокове володіння, наявність канону, встановлення *laudemium* (право власника на одержання 2% від ціни продажу за договором про відчуження

майна та передачу прав на нього, укладеним між емфітевтою та третьою особою) і, що відрізняє цей договір від емфітевзису, заборона відчужувати і закладати річ без згоди власника, що пояснювалося особистою залежністю колона від землевласника [2, с. 348]. В Італії речово-спадковий контракт (*contratto di livello*) мав такі особливості: по-перше, був скасований *laudemium* і, по-друге, було дозволено поділити земельну ділянку між спадкоємцями померлого орендаря без згоди власника [3, с. 304–305].

У Португалії існували найми *Alem-Tejo*, в яких наймач не міг бути вигнаний, поки він платить, або поки власник сам не захоче обробляти землю. Інша особливість полягала у тому, що через кожні дев'ять років рента могла бути збільшена, якщо експерти доведуть, що дохід з землі збільшився [4, с. 75–76].

У Данії і Норвегії застосовувалися особливі довічні найми для фермера та його дружини й особливі найми, що носять феодалний характер і сполучені з панщиною; у Голландії аналогічне право, за назвою "*beklernming*", встановлюється за законом і за договором; в Австрії для встановлення емфітевзису був потрібний запис у поземельній книзі, а право орендаря щодо третіх осіб було зобов'язальним.

Французькому праву був відомий інститут ще більш ємкий, ніж емфітевзис, – *bail a rente fonciere*; цей найм був вічним і встановлювався через зазначення рівноцінного речі капіталу, з якого наймач і його спадкоємці зобов'язувалися сплачувати відсотки [1, с. 439–442].

На початок XX ст. майже всі земельні відносини, подібні емфітевтичним, у Західній Європі були скасовані як юридичний інститут. Цей процес здійснювався, по-перше, через визнання цих відносин такими, що втратили характер речового права і, по-друге, за допомогою перетворення їх у відносини земельної власності орендарів з умовою обов'язкової грошової компенсації на користь колишніх господарів землі.

Всі ж інші інститути, схожі на права на чужі речі, проіснували в Європі до початку XIX століття. Пов'язано це з тим, що в цей період набувають поширення ідеї історичної школи права під проводом Ф.К. ф. Савіньї, яка різко критикувала вчення про «розщеплену» власність і з ініціативи якої вчення про римські права на чужі речі було відновлено. Більше того, саме в цей період інститут парціарних прав знаходить своє закріплення в законодавствах Франції, Німеччини, Італії, Іспанії, Австрії, Швейцарії [5, с. 58].

Відмова від інституту емфітевзису в багатьох сучасних зарубіжних правопорядках зумовлена заміною його аналогічними за змістом правовими конструкціями – особистими сервітутами (узуфруктами), правом забудови (суперфіцієм) чи речовими обмеженнями (Німеччина, Австрія, Польща, Швейцарія). При цьому в деяких зарубіжних країнах поряд із узуфруктами залишено й інститут емфітевзису (Франція, Італія, Нідерланди).

За сучасним законодавством країн континентальної Європи емфітевзис відноситься до групи обмежених речових прав [6, с. 105, 121–122]. Закони Італії, Німеччини та деяких інших європейських країн спеціально обумовлюють можливість обмеження права приватної власності (аж до вилучення земельної ділянки у власника з виплатою компенсації) з метою раціональної експлуатації землі і «встановлення справедливих соціальних відносин», «для загального блага» або «з мотивів суспільної користі» і т. ін. [7, с. 208]. Однак у країнах, законодавство яких побудовано за пандектною системою (Німеччина, Австрія, Швейцарія, Чехія, Угорщина тощо), емфітевзис, як вже зазначалося, відсутній.

У цілому у Європі та навіть у країнах загальної системи права спостерігається тенденція до розширення застосування довгострокової спадкової оренди землі. Зокрема, у штаті Луїзіана після нищівного урагану Катрина (стався 29 серпня 2005 року) юристами-науковцями було запропоновано передавати спустошені землі в оренду за дуже низьку плату з можливістю викупу землі у майбутньому. Запропоновану конструкцію речового права її авторами було побудовано за моделлю римського емфітевзису [8, с. 17].

У США емфітевзис (*emphyteosis*) являє собою зобов'язальну оренду землі або будівель на тривалий строк (зазвичай до 99 років) або довічно. Історично так склалося, що ця форма оренди використовувалася з метою розвитку сільського господарства. Джон Був'є, в 1848 в Американському юридичному словнику зазначав, що довгострокова оренда землі є поняттям цивільного права і означає, що «... власник передає необроблену земельну ділянку іншій особі (*grantee*) на необмежений строк або на визначений тривалий час, за умови, що останній повинен щось побудувати на ній чи обробляти її, а також повинен платити щорічну орендну плату, з правом грантодержувача відчужувати (продавати) земельну ділянку...» [9, с. 59]. На сьогодні у США емфітевзис не рідко використовуються для оренди офісних будівель або кондомініумів. Слід однак зазначити,

що емфітевзис є типовою конструкцією лише для континентального права (європейського), а не англо-американського.

У європейських правопорядках емфітевзис зазвичай визначається як речове довгострокове успадковане право користування земельною ділянкою (частіше за все сільськогосподарського призначення), яке надає землекористувачеві (емфітевті) широкі за змістом повноваження [10, с. 206].

Емфітевзис у правових системах континентальної Європи має значні відмінності від звичайної оренди, оренди житлового будинку чи земельної ділянки. Зазначене пояснюється тим, що, на відміну від оренди, емфітевзис є речовим правом, яке встановлюється щодо землі, а не по відношенню до конкретної особи. Так, за сучасним французьким правом довгострокова оренда землі регулюється Законом від 25 червня 1902 року, який було інкорпоровано до Сільськогосподарського кодексу Франції (ст. L451-1-L451-9 *Code Rural*). Право спадкової оренди нерухомості (*de la emphyteotique*) встановлюється з метою використання земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Законом встановлюються мінімальні (не менше 18 років) та максимальні (не більше 99 років) строки договору про емфітевзис. Головними обов'язками емфітевти є не допускати погіршення земельної ділянки, переданої на умовах емфітевзису, та сплачувати відповідні платежі за користування землею. Емфітевта не має права висувати вимоги до власника землі про відшкодування витрат на будь-які вдосконалення земельної ділянки. Нарешті, емфітевта має права узуфрукту стосовно видобутку корисних копалин на переданій у користування земельній ділянці, а також користується правом встановлення сервітутів на орендованій землі протягом всього строку користування нею. Усі покращення та збудовані на землі будівлі належать власникові землі, якщо інше не передбачено договором про емфітевзис.

Цивільний кодекс Квебеку, який є новітньою кодифікацією цивільного права та поєднує у собі елементи як загального, так і континентального права, в § 1195, 1197 і 1200, визначає емфітевзис як «право, відповідно до якого особа (*emphyteuta*) протягом певного часу має право максимально використовувати певне нерухоме майно, що належить іншій особі, якщо таке користування не ставить під загрозу його існування і виконується зобов'язання користувача щодо зве-

дення споруд, виконання робіт або культивування земель, що збільшують вартість майна». Орендар майна протягом строку дії договору користується всіма правами власника з урахуванням обмежень, встановлених законом. Строк емфітевзису визначається договором і не може бути меншим за 10 років та більшим за 100 років [11].

Відповідно до ст. 85 Цивільного кодексу Нідерландів спадкова оренда (Erfpacht) визначається як речове право, яке надає спадковому орендареві право володіти чужою нерухомою річчю з обов'язком сплачувати певну суму грошей (процент спадкової оренди) власникові землі у встановлені договором строки. Емфітевзис встановлюється за згодою сторін. Строк договору про емфітевзис законодавчо не визначений. Вирішення цього питання передане законом на розгляд сторін (ст. 86 ЦК Нідерландів).

Відповідно до ст. 1494 Цивільного кодексу Мальти (глава 16 Зводу законів Мальти), емфітевзис визначається таким чином: «Емфітевзис являє собою договір, за яким одна з договірних сторін (Dominus) надає іншій (utilista), довічно або на визначений час, у володіння та користування будівлю або земельну ділянку за визначену річну орендну плату в грошовій або в іншій формі (вироблена продукція, частина врожаю тощо), в якості підтвердження набуття землі від власника в користування».

Для договору про емфітевзис мальтійський закон встановлює вимогу про обов'язкове нотаріальне посвідчення. У разі порушення вимоги про нотаріальне посвідчення договір про емфітевзис є нікчемним. У строковому договорі емфітевзису забороняється змінювати розмір орендної плати.

За мальтійським законодавством існують два типи емфітевзису: довічний і строковий. Відповідно до умов довічного договору про емфітевзис сплата ренти повинна проводитися щорічно з можливістю викупу майна. У разі викупу майна договір про емфітевзис припиняється, і емфітевта набуває права власника на будівлю чи земельну ділянку. Контракт про строковий емфітевзис, з іншого боку, зазвичай на Мальті укладається на 17, 21, 99 і 150 років.

На емфітевту покладається обов'язок у відносинах із третіми особами надавати інформацію про те, що він є законним володільцем, а не власником земельної ділянки. За договором про емфітевзис відповідно до мальтійського права відбувається встановлення довірчої власності емфітевти щодо земельної ділянки на строк дії договору. «Canone», або земельна рента є істотною умовою

договору про емфітевзис та сплачується щорічно власнику майна. Власник земельної ділянки тимчасово позбавляється усіх правомочностей, що складають зміст права власності на неї. Усі права та обов'язки щодо земельної ділянки переходять до «utilista» до закінчення строку договору. Після закінчення строку договору земельна ділянка, а також всі її прирощення, повертаються до власника (Dominus).

Договір про емфітевзис є одностороннім договором. У зв'язку із цим обов'язки за договором покладаються лише на емфітевту. Стаття 1507 Цивільного кодексу Мальти встановлює, що utilista зобов'язаний виконувати усі обов'язки, які за законом покладаються на власників будівель або землі. Тобто емфітевта несе обов'язок з утримання майна, який полягає у ставленні до нього як до власного. Проте якщо витрати, пов'язані із виконанням обов'язків емфітевти, є значними, то utilista може звернутися до суду з вимогою до власника компенсувати частину зазначених витрат. У такому випадку суд буде враховувати, в першу чергу, період часу, який залишився до закінчення строку договору емфітевзису, суму земельної ренти, а також інші обставини, що мають значення у справі.

Utilista має дуже широкі права щодо розпорядження майном, що є предметом емфітевзису. Зокрема, він може розпоряджатися емфітевтичним правом як за договорами про відчуження права, так і за заповітом. Крім того, емфітевта наділений правом передавати майно у наступний емфітевзис, що має назву субемфітевзис, і у цьому випадку земельна рента сплачується емфітевті. Важливо, що за мальтійським законом у силу фідуціарності відносин, що виникають із договору про емфітевзис, закон не вимагає одержання дозволу або згоди власника майна на відчуження емфітевтичного права.

Під час строку дії договору про емфітевзис utilista має право на «внесення змін до майна за умови, якщо це не викликає його погіршення» (ст. 1506 (2) ЦК Мальти). Крім того, він має право на будь-які знахідки («скарби»), приховані в майні.

Після закінчення строку договору про емфітевзис utilista зобов'язаний за законом повернути власникові будівлю або земельну ділянку з усіма їх покращеннями, внесеними впродовж строку договору.

Відповідно до ст. 959 Цивільного кодексу Італії емфітевта за договором про емфітевзис (dell'enfiteuta) має такі самі права, як власник землі, щодо плодів, а також на корисні копалини,



одержані у зв'язку з використанням надр. Емфітевта зобов'язаний покращувати надану в користування земельну ділянку, а також сплачувати власникові землі періодичні платежі у вигляді грошової суми або виробленої продукції.

**Висновки з дослідження.** За результатами проведеного дослідження можна зробити висновок, що в сучасних національних законодавствах країн континентальної Європи емфітевзис зберігся у праві лише деяких держав. При цьому його конструкція у класичному вигляді включена лише до новітнього цивільного кодексу Нідерландів. Застосування в іноземних правопорядках емфітевзису як права довгострокового обмеженого користування земельною ділянкою необхідно, перш за все, у сільськогосподарських цілях. Емфітевзис являє собою обмежене речове право користування земельною ділянкою та плодами, а також будівлями, що особливо обумовлюється, наприклад, у французькому та бельгійському законодавствах. Емфітевта може змінювати земельну ділянку або будову на ній лише у бік покращення. Дане право може виникати в результаті

укладення договору або передаватися у спадок. У разі продажу права користування земельною ділянкою емфітевта зобов'язаний заздалегідь у зазначений строк попередити власника земельної ділянки, який має переважне право покупки емфітевзису. Власник землі може припинити право емфітевзису у випадках, якщо емфітевта заподіяв значної шкоди земельній ділянці, не сплатив ренту власнику або не заплатив податок на земельну ділянку у встановлений строк.

Розвиток майнових відносин в Україні призвів до того, що законодавство України щодо емфітевзису, необхідно удосконалювати. При оцінці можливості запозичення норм про емфітевзис, що існували у римському праві та використовуються у різних національних законодавствах країн континентальної Європи, слід виходити з того, що неприпустимо повне копіювання цих правових конструкцій. Необхідно лише використовувати принципи, на яких побудована конструкція цього речового права у найбільш розвинених європейських країнах, із метою вдосконалення інституту емфітевзису за цивільним законодавством України.

#### ЛІТЕРАТУРА:

1. Карасевич П.Л. Гражданское обычное право Франции в историческом его развитии. Москва : Тип. А.И. Мамонтова и Ко, 1875. 504 с.
2. Институции: История и система римского гражданского права. Ч. 2: Вып. 1. Ч. 2: Система. Вып. 1: Общая часть и вещное право / Зом Р., проф.; Пер.: Н. Кесслер; Предисл. и ред.: А.Н. Беликов, прив.-доц. Сергиев Посад : Тип. И.И. Иванова, 1916. 375 с.
3. Карышев Н. Вечно-наследственный наем земель на континенте Западной Европы. Москва : СПАРК, 2007. 330 с.
4. Умов В. Договор найма имущества по римскому праву и новейшим иностранным законодательствам. Москва : Унив. тип. (Катков и Ко), 1872. 367 с.
5. Нагнибіда В.І. Порівняльно-правове дослідження інституту парціарних прав в європейських країнах періоду середньовіччя та нового часу. *Часопис цивілістики*. 2009. № 6. С. 58.
6. Шимон С.І. Цивільне та торгове право зарубіжних країн : навч. посіб. (Курс лекцій). Київ : КНЕУ, 2004. 220 с.
7. Кулагин М.И. Эволюция гражданского права в современных капиталистических странах. *Советское и иностранное гражданское право (проблемы взаимодействия и развития)*. Москва, 1989.
8. Gregory W.R. An Elegy for Emphyteusis. *Civil Law Commentaries*. Vol. 1. Winter 2008. Issue 2. P. 17.
9. Bouvier J. Bouvier's Law Dictionary. Boston : The Boston Book Company, 1897.
10. Емелькина И.А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок : монография. Москва : Волтерс Клувер, 2011. 368 с.
11. Цивільний кодекс Квебеку. Москва : Статут, 1999. 472 с. URL : <http://canlii.org/en/qc/laws/stat/sq-1991-c-64/latest/sq-1991-c-64.html>.

**Гончаренко Влада Олександрівна**

#### **ЕМФІТЕВЗИС ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ ТА ЗАХІДНОЄВРОПЕЙСЬКИХ КРАЇН**

Статтю присвячено характеристиці емфітевзису за цивільним законодавством України та зарубіжних країн. У роботі досліджено поняття та характерні ознаки емфітевзису, проаналізовані передумови та підстави виникнення й розвитку емфітевзису за цивільним правом України, охарактеризовано право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) з точки зору приналежності його до речових прав на чуже майно. У статті надається визначення та аналізуються характерні риси договору про емфітевзис, характеризується суб'єктний склад та істотні умови цього договору.

У роботі розкриті особливості регулювання емфітевзису у законодавстві західноєвропейських країн. Зроблено висновок, що у сучасних національних законодавствах країн континентальної Європи емфітевзис зберігся у праві лише деяких держав. Відмова від інституту емфітевзису у багатьох сучасних зарубіжних правопорядках зумовлена заміною його аналогічними за змістом правовими конструкціями – особистими сервітутами (узуфруктами), правом забудови (суперфіцієм) чи речовими обмеженнями (Німеччина, Австрія, Польща, Швейцарія). При цьому

в деяких зарубіжних країнах поряд із узурфруктами залишено й інститут емфітевзису (Франція, Італія, Нідерланди). У цих країнах емфітевзис являє собою обмежене речове право користування земельною ділянкою та плодами. Емфітевтичне право може виникати у результаті укладення договору або передаватися у спадок.

Сформульовано пропозиції щодо удосконалення низки норм ЦК України, які регулюють право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб.

**Ключові слова:** право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, емфітевзис, договір про емфітевзис, цивільне право України.

**Goncharenko Vlada**

#### **THE RIGHT FOR THE USAGE OF SOMEONE'S ELSE LAND AREA WITH THE AGRICULTURAL USE (EMPHYTEUSIS) IN LEGISLATION OF UKRAINE AND FOREIGN COUNTRIES**

The article is devoted to a characteristic of emphyteusis in civil legislation of Ukraine and foreign countries. It has been investigated the concept and features of emphyteusis.

The origin, substance, forms and peculiarities of emphyteusis according to the civil legislation of Ukraine have been analysed and its concept and ways of improvement of emphyteusis have been determined in the thesis.

The historical analyze of the foundation of the institute of emphyteusis since the time of the Roman state till the nowadays law of Ukraine and foreign countries is made in the article. The grounds of the appearance and stopping the right of emphyteusis, the subjective structure of the relations, the substance of emphyteusis are given following the legislation of Ukraine.

The peculiarities of emphyteusis in the legislation of Western European countries are revealed in the work. It is concluded that in the modern national legislations of the countries of continental Europe the emphyteusis has remained in the law of only some states. The rejection of the institution of emphyteusis in many modern foreign legal systems is due to its replacement by similar legal constructions - personal easements (usufructs), building rights (superficies) or property restrictions (Germany, Austria, Poland, Switzerland). At the same time, in some foreign countries, along with usufructs, the institution of emphyteusis (France, Italy, the Netherlands) was left. In these countries, emphyteusis is a limited real right to use land and fruits. Emphyteusic law may arise as a result of a contract or be inherited.

A number of conclusions in the emphyteusis theory was accomplished. On this basis, propositions as to the improvement of current civil legislation concerning legal regulation of emphyteusis were formulated.

**Key words:** right for the usage of someone's else land area with the agricultural use, emphyteusis, contract of emphyteusis, civil law of Ukraine.