

Глава 33 ПРАВО КОРИСТУВАННЯ ЧУЖОЮ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ ДЛЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПОТРЕБ

Стаття 407. Підстави виникнення права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб

1. Право користування чужою земельною ділянкою встановлюється договором між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (далі — землекористувач).

2. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) може відчужуватися і передаватися у порядку спадкування.

Положення Глави 33 ЦК присвячені визначенню природи, поняття, змісту, підстав виникнення окремого речового права, яке є відповідно до положень ст.395 ЦК правом на чуже майно. Виходячи зі змісту цієї глави, емфітевзисом є 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 використовувати відповідно до цільового призначення. Єдиною підставою встановлення емфітевзису є договір про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (надалі — договір про емфітевзис). Таким чином, об'єктом емфітевтичного права є право користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення. За договором про емфітевзис відповідно до його природи власник земельної ділянки продає чи іншим способом (платне чи безоплатно) передає іншій особі право користування земельною ділянкою, зберігаючи щодо неї право власності. Договір про встановлення емфітевзису є консенсуальним, для виникнення емфітевтичного права не вимагається передача земельної ділянки. Але відповідно до загального правила ст.125 ЗК забороняється приступати до використання земельної ділянки до встановлення її меж у натурі (на місцевості). Сторонами такого договору є, з однієї сторони, власник земельної ділянки та, з іншої, особа, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб на умовах емфітевзису (надалі — емфітевта, землекористувач). Особою, яка наділена повноваженням щодо встановлення емфітевзису на належну їй ділянку, є будь-яка фізична чи юридична особа, в якій на праві власності перебуває земельна ділянка, придатна для сільськогосподарського використання. В законодавстві не встановлено заперечень щодо передачі у емфітевтичне користування земель комунальної та державної власності. Стороною договору про емфітевзис не може бути особа, якій земельна ділянка надана на умовах постійного користування чи на умовах оренди.

Слід відрізнити підстави виникнення емфітевзису від підстав набуття вже існуючого емфітевтичного права новим суб'єктом. Емфітевзис може бути відчуженим на підставі договору між попереднім та наступним землекористувачем. Оскільки емфітевзис є самостійним речовим правом, а не зобов'язанням, договір про його перенесення цього права користування на іншу особу не є цесією. Емфітевта може відчужувати своє право як за життя, так і на випадок смерті, як відплатно, так і безоплатно, зокрема, емфітевтичне право може бути предметом договору купівлі-продажу, дарування, міни, в тому числі предметом застави та може передаватися будь-яким, не забороненим законом способом іншій фізичній або юридичній особі. При відчуженні емфітевзису йдеться не про передачу права власності на земельну ділянку (його землекористувач автоматично не набуває), а про відчуження виключно права користування нею.

Стаття 408. Строк договору про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб

1. Строк договору про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб встановлюється договором.

2. Якщо договір про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб укладено на невизначений строк, кожна із сторін може відмовитися від договору, попередньо попередивши про це другу сторону не менш як за один рік.

Відповідно до положень статті, що коментується, встановлюється загальне правило, згідно якого емфітевтичне право є строковим. Строк має бути визначений сторонами при укладенні договору про емфітевзис та повинен бути в ньому закріплений. Обчислення строків відбувається відповідно положень глави 18 ЦК.

Договір про встановлення емфітевзису може укладатися також на невизначений строк, але у цьому випадку відносини сторін з приводу використання емфітевзису є менш стабільними, оскільки укладення договору, таким чином, дає право кожній із сторін відмовитись від договору.

Відмова від договору є підставою припинення права користування земельною ділянкою (емфітевзису). До порядку вчинення такої відмови висувається вимога, щоб вона була здійснена шляхом попереднього попередження, виконаного другою стороною не менш як за один рік до ймовірної дати припинення емфітевзису. Це не позбавляє жодну з сторін права попередити іншу за більш тривалий термін ніж один рік. Так само в разі наявності відповідної домовленості сторони вправі відмовитись від договору за більш короткий термін ніж один рік. Попередження про відмову від договору є правочином, тому до його змісту та форми висуваються вимоги загальних правил про правочини.

Стаття 409. Права та обов'язки власника земельної ділянки, наданої у користування для сільськогосподарських потреб

1. Власник земельної ділянки має право вимагати від землекористувача використання її за призначенням, встановленим у договорі.

2. Власник земельної ділянки має право на одержання плати за користування нею. Розмір плати, її форма, умови, порядок та строки її виплати встановлюються договором.

3. Власник земельної ділянки зобов'язаний не перешкоджати землекористувачеві у здійсненні його прав.

Відповідно до положень цієї статті користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису носить обмежений та цільовий характер, оскільки встановивши емфітевзис на земельну ділянку, власник передає емфітевті право володіння та право цільового користування нею, зберігаючи за собою право розпорядження земельною ділянкою. Призначення земельної ділянки, наданої у користування, визначається договором про емфітевзис, але в самому договорі має бути враховано цільове призначення ділянки. Правило ч. 1 цієї статті не може бути таким чином розтлумачено, що сторони можуть у договорі визначити інше цільове призначення земельної ділянки, що передається у емфітевзис, ніж це визначено згідно положень ЗК.

Сільськогосподарські потреби землекористувача можуть бути задоволені, перш за все, за допомогою використання земель сільськогосподарського призначення. До земель цієї категорії відносяться сільськогосподарські угіддя - рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги, а також несільськогосподарські угіддя (ст.22 ЗК). таким чином, сторони у договорі можуть звузити межі цільового використання, зазначивши, приміром, що земельна ділянка має використовуватися під рілля або багаторічні насадження.

Загальним правилом користування емфітевзисом є відплатність такого користування. Плата за користування стягується незалежно від способу набуття емфітевзису — його сплатного чи безоплатного характеру. Плата за користування, що підлягає сплаті землекористувачем власникові землі, не охоплює інші обов'язкові платежі, згадувані і ч.2 ст.410 ЦК, обов'язковість до сплати яких для землекористувача, їх розміри, порядок внесення, форми встановлюються окремим законом. У ЦК не встановлюються розміри плати за користування, її форми, умови, порядок та строки виплати; всі ці питання віднесені до відання сторін та мають бути визначені (закріплені) у договорі про емфітевзис.

Відповідно до правила частини 3 статті, що коментується, власник земельної ділянки зобов'язаний не створювати землекористувачеві перешкод у здійсненні ним його повноважень щодо володіння, дозволеного користування ділянкою та розпорядження емфітевзисом. Навіть в разі порушення емфітевтою умов здійснення права користування власник не має права самочинно перешкоджати йому у здійсненні ним власних повноважень. Всі спори щодо здійснення сторонами своїх повноважень вирішуються у судовому порядку. Проти вчинення власником протиправних, в тому числі самоправних, дій, землекористувач захищений всіма тими засобами захисту, що й власник майна проти подібних дій третіх осіб відповідно до положень глави 29 (ст.396 ЦК). Крім перерахованих у цій статті прав, власник ділянки має право на переважне придбання права користування земельною ділянкою в разі його продажу (ч.2 ст.411 та коментар до неї), а також право на лаудемію - право на одержання відсотків від вартості права користування в разі його продажу (ч.5 ст.411 та коментар до неї).

Стаття 410. Права та обов'язки землекористувача

1. Землекористувач має право користуватися земельною ділянкою в повному обсязі, відповідно до договору.

2. Землекористувач зобов'язаний вносити плату за користування земельною ділянкою, а також інші платежі, встановлені законом.

3. Землекористувач зобов'язаний 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.

Щодо здійснення користування права за емфітевтом визнаються у досить широкому обсязі, враховуючи те, що він може користуватися наданою земельною ділянкою у повному обсязі, але згідно її цільовому призначенню, визначеному у договорі та законі (ч. 1 ст.409 та коментар до неї). Реалізуючи своє право користування ділянкою у повному обсязі, землекористувач набуває право власності на всі плоди і доходи від експлуатації наданої у користування ділянки. За емфітевтом закріплюється право повного та, враховуючи специфіку земельної ділянки як особливого об'єкта цивільних прав, виключного користування земельною ділянкою та право утримувати її за собою. З іншого боку, землекористувач зв'язаний вимогою відноситись до земельної ділянки відповідно до її економічного призначення, тому він не вправі пристосувати ділянку до будь-якого використання, наприклад, на ріллі висадити багаторічні насадження чи використовувати її під пасовище тощо, навіть, якщо це не призведе до погіршення речі (знецінення ділянки, зменшення її родючості тощо). Таке використання буде порушенням умов встановлення емфітевзису, емфітевта за виконані витрати не вправі вимагати винагороди чи компенсації від власника землі.

Згідно ч.2 ст.409 ЦК землекористування емфітевзисом є платним. Плата за користування, яка виплачується власникові ділянки, не включає інші платежі, які підлягають сплаті землекористувачем відповідно до положень закону. Зазначена плата за користування не охоплює обов'язок користувача сплатити власникові землі лаудемію (ч.5 ст.411 ЦК та коментар до неї).

Нестабільність відносин з приводу користування землею, їх терміновий характер, які притаманні конструкції емфітевзису за ЦК, та маючи на меті стимулювати землекористувача до недопущення погіршення землі законодавцем встановлені підвищені вимоги до умов господарювання на наданій у користування земельній ділянці. На землекористувача покладається обов'язок не тільки не погіршувати, але й покращувати чужу земельну ділянку. Цей його обов'язок конкретизується законодавцем шляхом зазначення обов'язкових до вчинення землекористувачем дій, а саме: а) землекористувач зобов'язаний ефективно використовувати земельну ділянку, б)

відповідно до її цільового призначення, в) підвищувати її родючість, г) застосовувати природоохоронні технології виробництва, д) утримуватися від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації. Правило ч. 3 цієї статті носить відсилочний характер, оскільки зміст цих категорій можна визначити за допомогою положень екологічного та природоресурсових галузей прав.

Стаття 411. Право землекористувача на відчуження права користування земельною ділянкою

- 1. Землекористувач має право на відчуження права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, якщо інше не встановлено законом.**
- 2. У разі продажу права користування земельною ділянкою власник цієї земельної ділянки має переважне перед іншими особами право на його придбання, за ціною, що оголошена для продажу, та на інших рівних умовах.**
- 3. Землекористувач зобов'язаний письмово повідомити власника земельної ділянки про продаж права користування нею. Якщо протягом одного місяця власник не надішле письмової згоди на купівлю, право користування земельною ділянкою може бути продане іншій особі.**
- 4. У разі порушення права переважної купівлі настають наслідки, передбачені статтею 362 цього Кодексу.**
- 5. У разі продажу землекористувачем права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб іншій особі власник земельної ділянки має право на одержання відсотків від ціни продажу (вартості права), встановленого договором.**

Суттєвого змісту повноваженням емфітекти додають його права щодо відчуження належного йому права користування іншій особі як окремого речового права.

Правомочність на відчуження права користування охоплює ряд окремих повноважень, здійснення яких визначає тим чи іншим чином юридичну долю емфітевзису (див. коментар до ч.2 ст.405 ЦК), в тому числі шляхом вчинення продажу, дарування, міни емфітевзису.

При виникненні у землекористувача наміру продати право користування сторонній особі, у власника виникає переважне право його купівлі. У випадку продажу права користування з публічних торгів у власника не виникає такого права, оскільки у такому випадку має місце продаж у примусовому порядку. Право переважної купівлі стосується лише продажу і не може бути застосованим в разі відчуження шляхом дарування чи міни, оскільки власник ділянки не може запропонувати те саме еквівалентне задоволення, саме в отриманні якого зацікавлений землекористувач в разі укладення договору міни, або не може собою замінити особу, якій емфітевт бажає безоплатно передати належне йому право.

Процедура реалізації емфітевтом права на розпорядження правом користування шляхом продажу є обмеженою певними вимогами щодо процедури її здійснення. Продавець емфітевзису зобов'язаний у письмовій формі сповістити власника земельної ділянки, наданої у користування (всіх власників в разі існування права спільної власності на ділянку), про намір продати своє право користування сторонній особі з вказівкою ціни, оголошеної для продажу, та іншими умовами продажу. Власник, який заявить про свій намір набути (викупити) відчужуваний емфітевзис, надіславши протягом одного місяця письмову згоду на купівлю, зобов'язаний купити його за ціною та на інших умовах, оголошених для продажу, за якими це право продається. Якщо власник відмовиться від реалізації свого переважного права на купівлю емфітевзису або не повідомить письмово про згоду на купівлю, або надішле згоду про можливу купівлю, але виключно за іншою ціною, в інші строки чи за умов, які відрізняються від оголошених умов продажу, землекористувач вправі продати своє право будь-якій особі, але на умовах, попередньо оголошених для продажу. Якщо власник ділянки, надіславши письмову згоду на купівлю емфітевзису, згодом відмовиться від його набуття, землекористувач вправі звернутися до нього з вимогою про відшкодування шкоди, завданої такою відмовою.

В разі продажу землекористувачем свого емфітевтичного права з порушенням права власника на переважну купівлю, останній вправі протягом одного року звернутися до суду з позовом про переведення на нього прав та обов'язків набувача права з внесенням на депозитний рахунок суду грошової суми, яку за договором повинен сплатити покупець емфітевзису. Порушенням емфітевтом права на переважну купівлю будуть наступні дії: а) неповідомлення власника ділянки про майбутній продаж, в тому числі недотримання форми повідомлення чи невказання у повідомленні всіх умов продажу, б) порушення строків очікування відповіді власника ділянки, в) повідомлення відомостей про умови

майбутнього продажу, які не відповідають дійсній домовленості емфітевти з набувачем права, г) зміна умов продажу порівняно з тими, що були оголошені, д) укладення щодо відчуження емфітевзису удаваного або фіктивного правочину, який має на меті порушення права переважної купівлі емфітевзису, а також інші порушення, спрямовані на обмеження або позбавлення права власника ділянки на переважну купівлю. Вимоги власника ділянки, пред'явлені до суду, про переведення на нього прав і обов'язків набувача повинні бути реальними, доказом чого є внесення ним усіх сум, які повинен сплатити за договором покупець емфітевзису, на депозитний рахунок суду. В разі прийняття судом рішення про перевід на власника ділянки прав та обов'язків покупця емфітевзису, внесені ним у депозит суми стягуються на користь первісного набувача.

При ситуації, коли власник ділянки не використовує право на переважну купівлю і емфітевзис набуває інша особа, власник має право на одержання особливого внеску — лаудемії — в розмірі певного відсотку, встановленого у договорі про надання емфітевтичного права, від ціни продажу (вартості права). Лаудемія підлягає сплаті власникові земельної ділянки лише у випадку відчуження емфітевтичного права шляхом його продажу, при застосуванні всіх інших способів відчуження власник не вправі вимагати сплати йому лаудемії. В разі вчинення емфітевтом з метою порушення права власника ділянки на лаудемію удаваного правочину, останній вправі вимагати або визнання такого правочину недійсним, або застосування правил, що регулюють той правочин, що сторони справді мали на меті, та стягнення лаудемії у примусовому порядку.

Стаття 412. Припинення права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб

1. Право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб припиняється у разі:

1) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;

2) спливу строку, на який було надано право користування;

3) викупу земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю.

2. Право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб може бути припинене за рішенням суду в інших випадках, встановлених законом.

Стаття, що коментується, містить положення про підстави та порядок припинення емфітевзису як окремого речового права. У ч. 1 коментованої статті міститься перелік підстав припинення емфітевзису. Цей перелік не є вичерпним, інші підстави припинення емфітевзису відповідно до ч.2 цієї статті можуть визначатися законом. Також до підстав припинення емфітевзису можуть бути віднесені загальні підстави припинення речових прав, а також ті, що випливають з природи цих правовідносин. Необхідно врахувати, що окремі з зазначених у ч. 1 цієї статті підстав припиняють лише окремі види емфітевзису. Загальними підставами припинення речових прав, які застосовуються до припинення емфітевзису, є наступні. Емфітевзис припиняється в разі загибелі об'єкта емфітевтичного права, яка може носити як юридичний, так і фактичний характер. Фактична загибель земельної ділянки має місце при такому знищенні або пошкодженні земельної ділянки, що виключає можливість її використання для задоволення сільськогосподарських потреб. Така загибель може відбутися як з вини землекористувача в результаті невжиття заходів щодо запобігання настанню негативних наслідків дії водної, вітрової ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засмічення, висушення, уплотнення, забруднення відходами виробництва тощо (див. коментар до ч. 3 ст.418 ЦК), що спричинило виведення землі з сільськогосподарського виробництва, так і в результаті стихійного лиха або техногенної катастрофи, що виключає наявність вини і власника землі, і землекористувача. Юридична загибель передбачає вилучення наданої у користування земельної ділянки з цивільного обігу, і зокрема, викупу земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю відповідно до пп. 3) ч. 1 коментованої статті). Також до припинення емфітевзису призводить визнання недійсним правочину, в тому числі заповіту, або розірвання договору, що є підставою встановлення емфітевзису. Від недійсності договору про встановлення емфітевзису необхідно відрізняти його не-вчинення в разі недосягнення домовленості між сторонами щодо всіх його суттєвих умов. Підставою припинення емфітевзису є поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача в результаті консолідації, тобто поєднання прав власника та землекористувача земельної ділянки на стороні першого (наприклад, шляхом викупу власником права користування власною ділянкою у землекористувача), або в результаті конфузії, тобто поєднання прав власника та землекористувача на стороні другого (наприклад, шляхом викупу землекористувачем права власності на земельну ділянку). Способи переходу цих прав визначаються загальними нормами цивільного законодавства — у договірному порядку, шляхом

спадкування тощо. Невикористання земельної ділянки для сільськогосподарських потреб не є підставою припинення емфітевзису, хоча це є порушенням вимоги щодо її цільового використання (ч. 3 ст.408 ЦК). У ЦК не встановлені наслідки такого нецільового використання емфітевтом земельної ділянки, хоча її власник надає право її використовувати лише з певною метою і для нього представляє інтерес виконання землекористувачем цього обов'язку. З іншого боку, використання земельної ділянки не за цільовим призначенням є підставою для примусового припинення прав власника на земельну ділянку, яке здійснюється у судовому порядку згідно п. а) ст.143 ЗК. Відмова землекористувача від користування ділянкою автоматично не тягне припинення емфітевзису, оскільки дерелікція (відмова від права) не спричиняє до його припинення. У випадку встановлення емфітевзису на невизначений строк сторона може попередити іншу про відмову від договору не менш ніж за один рік. Відмова від договору є підставою припинення емфітевтичного права. Сплив строку дії емфітевзису є підставою його припинення, якщо його було зазначено в договорі про встановлення цього права. У ЦК не встановлений обов'язок власника ділянки продовжити на вимогу землекористувача строк дії емфітевзису. Такий обов'язок може бути закріплений у договорі про встановлення емфітевзису. В разі досягнення домовленості про продовження строку, мова йде про встановлення нового емфітевзису.

Від підстав припинення емфітевзису слід відрізнити порядок припинення цього права. У ч.2 статті, що коментується, визначається порядок припинення відносин з приводу використання емфітевзису — він припиняється за рішенням суду відповідно до підстав, визначених ч. 1 цієї статті. Також емфітевтичне право може бути припинено в силу прямої вказівки закону. Оскільки підставою встановлення емфітевзису є договір, права користування ділянкою може бути припинено домовленістю сторін, вчиненою у такій самій формі як і сам договір. Більшість підстав припинення емфітевзису припиняє його в силу прямої вказівки закону при настанні певних обставин. Зокрема сплив строку, на який було встановлено емфітевзис, або поєднання в одній особі землекористувача та власника землі автоматично припиняють емфітевзис, в даних випадках не вимагається прийняття додаткового рішення чи вчинення будь-якого правочину. Безпосередньо в силу закону емфітевзис припиняється в разі загибелі, в тому числі вилучення з цивільного обігу земельної ділянки, що є предметом емфітевзису. Хоча в разі виникнення спору, наприклад, щодо обчислення строку емфітевзису тощо, спір може бути вирішений судом. При застосуванні ч.2 цієї статті слід розуміти, що суд не може припинити емфітевзис на власний розсуд, наприклад, в разі нецільового використання землі, а лише з підстав встановлених законом.