

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
МІЖНАРОДНИЙ ГУМАНІТАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

СЛІПЧЕНКО Олена Ігорівна



УДК 347.255

**ПРАВО КОРИСТУВАННЯ ЧУЖОЮ ЗЕМЕЛЬНОЮ
ДІЛЯНКОЮ ДЛЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ
ПОТРЕБ (ЕМФІТЕВЗИС)**

Спеціальність 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес;
сімейне право; міжнародне приватне право

АВТОРЕФЕРАТ
дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата юридичних наук

Одеса – 2016

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана в Національному університеті «Одеська юридична академія» Міністерства освіти і науки України.

Науковий керівник доктор юридичних наук, професор,
заслужений діяч науки і техніки України,
член-кореспондент Національної академії
правових наук України
ХАРИТОНОВ Євген Олегович,
Національний університет
«Одеська юридична академія»,
завідувач кафедри цивільного права

Офіційні опоненти: доктор юрид. наук, професор,
ГРИНЬКО Світлана Дмитрівна,
Хмельницький університет управління та права,
завідувач кафедрою права і процесу;

кандидат юрид. наук,
СОСНІНА Ганна Валеріївна,
державний реєстратор відділу державної
реєстрації юридичних осіб-підприємців,
легалізації громадських формувань
Одеського міського управління юстиції.

Захист відбудеться 1 липня 2016 р. о 12 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради К 41.136.01 Міжнародного гуманітарного університету за адресою: 65009, м. Одеса, вул. Фонтанська дорога, 33.

З дисертацією можна ознайомитись у науковій бібліотеці Міжнародного гуманітарного університету за адресою: м. Одеса, вул. Фонтанська дорога, 33.

Автореферат розісланий 31 травня 2016 р.

Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради



Т.О. Анцупова

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Кардинальні перетворення у галузі відносин з приводу землі, які запроваджені закріпленням у ст. 14 Конституції України права власності на землю, призвели до створення системи речових прав на земельні ділянки, серед яких одним з найбільш наближених за змістом до права власності на земельну ділянку є право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис).

У цивільному законодавстві України відносини щодо користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) регулюються нормами речового та зобов'язального права, що зумовлює необхідність дослідження емфітевзису з точки зору різних за своєю природою правовідносин. Також особливість правового регулювання емфітевзису за цивільним законодавством України полягає у відсутності його легального визначення, а його сутність розкривається у нормах, які зазвичай регламентують права та обов'язки суб'єктів таких правовідносин, що зумовлює необхідність аналізу ознак цього речового права на чуже майно.

Питання розвитку і природи речових прав на земельні ділянки за дореволюційним законодавством України були предметом дослідження багатьох дослідників. У період існування СРСР, у силу адміністративного регулювання земельних відносин, речові права на земельні ділянки та, зокрема емфітевзис, довгий час не були включені до цивільного та земельного законодавства України. Лише з прийняттям Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) та включенням до нього системи прав на чуже майно підвищився науковий інтерес до проблеми використання землі на підставі договору емфітевзису. При цьому, на сьогодні було б неправильно говорити про достатню вивченість інституту емфітевзису за цивільним законодавством України. Хоча на проблеми правового регулювання відносин щодо користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) науковці звертали увагу давно, але у сучасній юридичній науці комплексного дослідження емфітевзису не проводилося.

У дисертації здійснена спроба дослідити інститут емфітевзису, як такий, що сформувався ще у римському приватному праві, та отримав подальший розвиток у правовій доктрині і законодавстві дореволюційної, радянської та сучасної України. Особлива увага у роботі приділяється аналізу перспектив розвитку емфітевзису у сучасному цивільному праві України і необхідності внесення відповідних змін до чинного законодавства, яке потребує реформування, оскільки досі не в змозі забезпечити правові умови для розвитку цього інституту на практиці.

У зв'язку з 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.

Існує низка нез'ясованих принципово важливих проблем теоретичного характеру, аналіз яких сприятиме вирішенню суперечностей у правозастосовній практиці, які стосуються права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису). Зазначеним і зумовлена актуальність обраної для дослідження теми і доцільність здійснення комплексного аналізу права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису).

Теоретичною основою дослідження є праці вітчизняних та зарубіжних фахівців у галузі римського приватного права, цивільного права, загальної теорії права тощо. Серед них, передусім, треба назвати праці: Д. Азаревича, Ю. Барона, А. Венедиктова, В. Гутьєвої, О. Дзери, Д. Грімма, Д. Дождева, А. Косарева, С. Ландкофа, С. Муромцева, І. Новицького, С. Погрібного, І. Перетерського, О. Підопригори, Й. Покровського, Є. Харитонова, В. Хвостова, З. Черніловського, Я. Шевченко, Т. Яворської та інших.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертація виконана відповідно до плану науково-дослідної роботи кафедри цивільного права Одеської національної юридичної академії «Традиції та новачі у сучасному цивільному праві України» на 2006 – 2010 роки як складової плану науково-дослідної роботи Одеської національної юридичної академії «Традиції та новачі у сучасній українській державності і правовому житті» на 2006 – 2010 роки (державний реєстраційний номер 0106U004970), а також плану науково-дослідної роботи кафедри цивільного права Національного університету «Одеська юридична академія» «Методологічні засади вдосконалення цивільного законодавства» на 2011 – 2015 роки як складової плану науково-дослідної роботи Національного університету «Одеська юридична академія» «Теоретичні та практичні проблеми забезпечення сталого розвитку української державності та права» на 2011 – 2015 роки (державний реєстраційний номер 0110U000671).

Мета і задачі дослідження. Метою дисертаційного дослідження є з'ясування поняття, змісту і характерних ознак інституту емфітевзису за цивільним законодавством України з точки зору цивільно-правової доктрини, приймаючи до уваги розробки та досягнення представників школи земельного права, а також формулювання пропозицій щодо удосконалення правового регулювання емфітевзису за чинним ЦК України та рекомендацій для усунення проблем у правозастосовній практиці.

Для досягнення зазначеної мети у дисертації ставляться та вирішуються такі основні задачі:

- проаналізувати формування, зміст та характерні риси емфітевзису (emphyteusis) за римським приватним правом та зробити висновки щодо рецепції римського емфітевзису у законодавстві зарубіжних країн та сучасному цивільному законодавстві України;

- розмежувати сфери цивільно-правового та земельно-правового регулювання відносин з приводу землі та дослідити ступінь узгодженості норм, що регулюють емфітевзис у ЦК України та земельному законодавстві України;

- проаналізувати законодавство країн континентальної Європи у сфері виникнення, здійснення та припинення емфітевзису;

- проаналізувати передумови та підстави виникнення й розвитку емфітевзису за цивільним правом України;

- охарактеризувати право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) з точки зору приналежності його до речових прав на чуже майно;

- надати розгорнуту характеристику емфітевзису у якості договірної конструкції;

- визначити проблеми вдосконалення законодавства України щодо підстав встановлення, здійснення та припинення емфітевзису;

- розробити конкретні пропозиції та рекомендації щодо удосконалення правового регулювання емфітевзису за ЦК України.

Об'єктом дослідження є комплекс правовідносин, що виникають між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (далі – землекористувач, емфітевта) 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.

Методи дослідження. Під час дослідження інституту емфітевзису було використано декілька методологічних підходів до вивчення його проблематики. Під час аналізу процесу взаємозв'язку між абсолютними і відносними правовідносинами було застосовано загальнонауковий діалектичний метод, який полягає у дослідженні емфітевзису з позицій нерозривного зв'язку з тією фактичною підставою, з якої це право виникає.

Історико-правовий метод було застосовано для з'ясування умов виникнення та формування емфітевзису за цивільним правом України (підрозділ 2.1). При визначенні ознак емфітевзису також використовувався системно-структурний метод, що дозволив дослідити причинно-наслідкові

зв'язки між правовими явищами, між цілим та його частиною; метод логічного аналізу використовувався при формулюванні оптимальних варіантів правового регулювання емфітевзису, а також визначенні теоретичної моделі відносин емфітевзису, яка порівнювалася із існуючою законодавчою моделлю, що дозволило на цій підставі зробити та обґрунтувати пропозиції щодо вдосконалення чинного законодавства (Розділ 3). Використання порівняльно-правового методу дозволило порівняти правові норми щодо емфітевзису у сучасному цивільному законодавстві на різних етапах його розвитку з положеннями законодавства зарубіжних країн щодо емфітевзису (підрозділ 2.2).

Наукова новизна одержаних результатів полягає у тому, що вперше у науці цивільного права України, з урахуванням історії формування, а також у контексті сучасних новацій в українському праві, здійснено комплексне дослідження теоретичних та практичних проблем права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) за сучасним цивільним законодавством України.

У дисертації сформульовано такі науково-теоретичні висновки та практичні рекомендації, що мають наукову новизну:

уперше:

визначено підстави виникнення права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) як юридичного складу, елементами якого є визначення предмета емфітевзису (встановлення меж земельної ділянки у натурі), прийняття рішення про надання земельної ділянки (для земельної ділянки державної або комунальної власності), укладання договору про емфітевзис, державна реєстрація емфітевзису, з моменту проведення якої виникає право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб;

встановлено, що оплатність користування землею за термінологією Земельного кодексу України (далі – ЗК України) та Податкового кодексу України не можна вважати аналогом оплатності договору емфітевзису з точки зору цивільного права, оскільки землекористувач (емфітевта) при сплаті земельного податку виконує публічно-правові обов'язки та не здійснює відрахування коштів безпосередньо власникові земельної ділянки;

сформульовано пропозицію закріпити у цивільному законодавстві України мінімальний строк емфітевзису у 50 років;

запропоновано законодавчо передбачити право землекористувача (емфітевти) вимагати відповідного зменшення плати за договором про емфітевзис у разі, якщо стан земельної ділянки, переданої у емфітевзис, погіршився не з його вини;

аргументовано тезу про неможливість встановлення емфітевзису щодо частини земельної ділянки;

запропоновано передбачити у законодавстві України підставу припинення договору про емфітевзис у разі несплати емфітевтою належних платежів за цим договором протягом трьох років;

вдосконалено:

характерні ознаки права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) за сучасним цивільним законодавством України;

визначення права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) за цивільним законодавством України як договірної форми використання земельної ділянки сільськогосподарського призначення, зміст якої складають строкове чи безстрокове, платне чи безоплатне володіння та користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення у 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;

коло осіб, які можуть виступати сторонами відносин емфітевзису;

зміст договору про емфітевзис, який складають права та обов'язки його сторін;

положення про неможливість об'єднання у одній особі власника земельної ділянки та землекористувача (емфітевти) у разі встановлення емфітевзису щодо земельної ділянки державної або комунальної форми власності;

набули подальшого розвитку:

положення, що встановлення емфітевзису є підставою виникнення змішаних речово-зобов'язальних відносин, регулювання яких здійснюється нормами речового і зобов'язального права;

використання законодавцем терміну «землекористувач» у відносинах емфітевзису є недоцільним, оскільки ця назва суб'єкта емфітевтичного права не дозволяє відокремлювати його від інших учасників цивільних відносин щодо землі, зокрема, орендаря, суперфіціарія, постійного користувача тощо. У зв'язку із зазначеним, запропоновано використовувати у відповідних нормах ЦК та ЗК України замість терміну «землекористувач» слово «емфітевта», оскільки історично з часів римського права ця назва використовувалася на позначення суб'єкта відносин емфітевзису, який користується земельною ділянкою сільськогосподарського призначення;

аргументація про необхідність виключення із ЗК України норм, які регулюють право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, та залишення у ЗК України лише відсилочної норми до положень цивільного законодавства України;

положення про те, що емфітевзис не припиняється зі зміною власника земельної ділянки, щодо якої його встановлено;

відмежування емфітевзису від користування землею на підставі договору оренди землі;

одностороння відмова від договору про емфітевзис має бути передбачена лише для емфітевти, а одностороннє волевиявлення власника земельної ділянки не повинно слугувати підставою припинення емфітевтичного права, що має на меті забезпечення сталості відносин землекористування;

пропонується доповнити ч. 1 ст. 407 ЦК України вказівкою на те, що емфітевзис може бути встановлено також за рішенням суду та за заповітом;

запропоновано виключити у ч. 2 ст. 412 ЦК України та ч. 7 ст. 102-1 ЗК України вказівку на те, що емфітевзис припиняється за рішенням суду в інших випадках, встановлених законом, оскільки припинення емфітевзису «за рішенням суду» взагалі є не підставою, а порядком припинення таких відносин;

формулювання істотних умов договору про емфітевзис, порядку та процедури реєстрації в умовах формування системи реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень в Україні;

теза про необхідність запровадження у цивільному законодавстві України обов'язкової письмової форми та нотаріального посвідчення договору про емфітевзис.

Практичне значення одержаних результатів. Висновки та пропозиції, які містяться в дисертації, можуть бути використані: у сфері законотворчості – при вдосконаленні положень актів цивільного законодавства України щодо права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) та низки положень речового та зобов'язального права; у науково-дослідницькій сфері – для подальших наукових розвідок у галузі римського приватного права, речового та договірної права України; у навчально-методичній роботі – при підготовці підручників та навчальних посібників з цивільного права України та римського приватного права.

Апробація результатів дослідження. Результати дисертаційного дослідження обговорювалися на кафедрі цивільного права Національного університету «Одеська юридична академія», доповідалися на наукових конференціях та круглих столах, зокрема на: Міжнародній науковій конференції «Римське право і сучасність» (м. Одеса, 11 травня 2012 р.), Міжнародній науково-практичній конференції, присвяченій 15-річчю Національного університету «Одеська юридична академія» та 165-річчю Одеської школи права (м. Одеса, 30 листопада 2012 р.), Міжнародній науково-практичній конференції «Правове життя сучасної України» (м. Одеса, 16–17 травня 2013 р.), круглому столі «Нова редакція Конституції України та вдосконалення цивільного законодавства: проблеми гармонізації» (м. Одеса, 14 вересня 2013 р.), цивілістичних читаннях «Цивільний

кодекс України досвід 10-ти років застосування», присвячених пам'яті І. В. Шерешевського (м. Одеса, 6 грудня 2013 р.).

Публікації. Основні положення та висновки дисертаційного дослідження знайшли відображення у 10 публікаціях з теми дослідження, 4 з яких – у наукових фахових виданнях з юридичних наук, перелік яких затверджено МОН України, одна – у зарубіжному виданні; та 5 інших публікацій.

Структура дисертації визначається предметом і метою дослідження. Дисертація складається зі вступу, трьох розділів, які містять дев'ять підрозділів, висновків та списку використаних джерел. Загальний обсяг роботи – 196 сторінок, з них основного тексту – 166 сторінок. Список використаних джерел нараховує 322 найменування і займає 30 сторінок.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ

У Вступі обґрунтовується актуальність дисертаційного дослідження, висвітлюються ступінь вивчення теми, зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами, визначаються мета, завдання, об'єкт і предмет дослідження, характеризуються методи, теоретичне, нормативне та емпіричне підґрунтя дисертаційної роботи, зазначаються наукова новизна, практичне значення одержаних результатів, апробація результатів дисертації та публікації.

Розділ перший «Огляд літератури за темою дисертації. Вибір методології та напрямків дослідження» присвячений постановці проблеми, огляду літератури з проблематики дослідження, висвітленню методологічних засад, а також вибору напрямків дослідження.

У підрозділі 1.1 «Огляд літератури за темою дисертації» здійснюється аналіз літератури за двома напрямками: 1) джерела, які розкривають поняття та ознаки емфітевзису у першоджерелах римського права та романістичній літературі; 2) джерела, які висвітлюють правове регулювання емфітевзису у зарубіжній та вітчизняній цивілістичній літературі. На підставі проведеного аналізу літератури за темою дисертаційного дослідження зроблено висновок про те, що особливості правового регулювання інституту емфітевзису у сучасному цивільному законодавстві України до цього часу не були предметом спеціальних досліджень науковців.

У підрозділі 1.2 «Вибір методології та напрямків дослідження» визначається концептуальний підхід до вивчення інституту емфітевзису, розкриваються наукові методи дослідження емфітевзису за римським правом, законодавством зарубіжних країн та сучасним цивільним законодавством України, обираються напрямки дослідження. Основним методологічним підходом до вивчення проблематики дослідження обрано загальнонауковий діалектичний спосіб вивчення правових явищ у сукупності із окремими

науковими методами історико-правового, догматичного, системно-структурного та порівняльно-правового аналізу.

Огляд літературних джерел та нормативно-правових актів у сфері регулювання відносин емфітевзису дозволив визначити напрямки дослідження цього інституту: характеристика емфітевзису за римським приватним правом, особливості емфітевзису за законодавством зарубіжних країн, емфітевзис у дореволюційному, радянському праві та сучасному цивільному законодавстві України.

Розділ другий «Формування та становлення правового інституту емфітевзису» присвячено аналізу виникнення та історичного розвитку права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) за римським приватним правом, цивільним правом зарубіжних країн та сучасним цивільним правом України.

У підрозділі 2.1 «Виникнення емфітевзису, його поняття та характерні риси за римським приватним правом» проаналізовано походження емфітевзису, його місце у системі прав на чужі речі із обмеженим змістом повноважень – *iura in re aliena*, особливості емфітевтичного права на різних етапах розвитку, проведено його відмежування від схожих правових конструкцій речового та зобов'язального характеру за римським приватним правом.

На підставі проведеного аналізу наявних у романістичній літературі визначень поняття емфітевзису сформульовані його характерні риси за римським приватним правом. Емфітевзис за римським приватним правом був речовим, спадковим, оплатним, відчужуваним правом користування чужою земельною ділянкою для її сільськогосподарської обробки (господарювання). Зроблено висновок про юридичну природу емфітевзису як речового права на чуже майно, який у своєму розвитку пройшов еволюцію від зобов'язального права оренди до відчужуваного, довічного та спадкового права користування чужим майном за визначену плату. На прикладі емфітевзису показано взаємопов'язаність зобов'язальних та речових прав та проаналізовано наявну у римському праві історичну тенденцію до встановлення обмежень права власності.

У підрозділі 2.2 «Правове регулювання емфітевзису за законодавством західноєвропейських країн» висвітлені особливості регулювання емфітевтичних відносин 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 обумовлена його заміною аналогічними за змістом правовими конструкціями – особистими сервітутами (узурфруктами), правом забудови (суперфіцієм) чи речовими обмеженнями (Німеччина, Австрія, Польща, Швейцарія). При цьому у деяких зарубіжних країнах

поряд із узурфруктами залишено й інститут емфітевзису (Франція, Італія, Нідерланди). У іноземних правопорядках емфітевзис являє собою обмежене речове право користування земельною ділянкою та плодами, а також будівлями, що особливо обумовлюється, наприклад, у французькому та бельгійському законодавствах. Емфітевтичне право може виникати у результаті укладення договору або передаватися у спадок.

У **підрозділі 2.3 «Історичний розвиток емфітевзису в українській цивілістиці»** проаналізовано історичні аспекти становлення та розвитку інституту емфітевзису в цивільному праві України, а також зроблено висновки стосовно рецепції положень римського права щодо емфітевзису в цивільному праві України.

На підставі проведеного аналізу таких джерел права як «Руська Правда», Литовські статuti 1529, 1566 та 1588 років, «Права, за якими судиться малоросійський народ», Звід законів Російської імперії, цивільних кодексів СРСР та УРСР, зроблено висновок про наявність деяких елементів конструкції римського емфітевзису у таких інститутах як чиншове землевладіння, а також право довічного спадкового володіння земельною ділянкою та проаналізовано зміст зазначених інститутів. Зроблено висновок, що у главі 33 ЦК України відбулася пряма рецепція норм римського приватного права, які регулюють право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис).

У **Розділі третьому «Характеристика емфітевзису за цивільним законодавством України»** аналізуються положення сучасного цивільного законодавства України, що регулюють відносини емфітевзису.

У **підрозділі 3.1 «Речово-правовий характер емфітевзису за цивільним законодавством України»** характеризується сутність та особливості емфітевзису з позиції приналежності його до системи речових прав. У ЦК України відсутнє визначення емфітевзису, а сутність може бути з'ясована лише з аналізу його характерних ознак, передбачених ст. 407 ЦК України. 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. На підставі здійсненого аналізу емфітевзису з точки зору визначення його характерних рис у якості речового права було проведено його розмежування з іншими речовими правами на чуже майно (сервітутом та суперфіцієм).

У **підрозділі 3.2 «Елементи правовідносин з користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб»** визначено об'єкт емфітевзису, уточнюється суб'єктний склад відносин емфітевзису, аналізується зміст відносин з користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Зазначається, що використання законодавцем терміну «землекористувач» у відносинах

емфітевзису не дозволяє відокремлювати цього учасника емфітевтичних відносин від інших учасників цивільних відносин щодо землі, зокрема, орендаря, суперфіціарія, постійного користувача тощо. Запропоновано використовувати у відповідних нормах ЦК та ЗК України замість терміну «землекористувач» слово «емфітевта», оскільки історично (за римським правом та у цивілістичній літературі) ця назва використовувалася на позначення суб'єкта відносин емфітевзису, який користується земельною ділянкою сільськогосподарського призначення.

У підрозділі 3.3 «Договір про емфітевзис як підстава виникнення права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб» надається визначення та аналізуються ознаки договору про емфітевзис, характеризується суб'єктний склад цього договору. Визначино істотні умови договору про емфітевзис та запропоновано доповнити ЦК України ст. 407-1 з назвою «Істотні умови договору про емфітевзис». Форма цього договору має бути простою письмовою. За бажанням однієї із сторін договір про емфітевзис може бути посвідчений нотаріально. Строк договору про емфітевзис встановлюється за домовленістю його сторін. При цьому власник ділянки, яка перебуває у приватній власності, та емфітевта можуть укласти такий договір на визначений або на невизначений строк без жодних обмежень у максимальних чи мінімальних строках договору. Однак, за чинним цивільним та земельним законодавством України для земельних ділянок державної або комунальної власності строк договору про емфітевзис не може перевищувати 50 років. У даному випадку наявна тенденція законодавця до ототожнення оренди землі та емфітевзису, що призводить до виключення із господарських відносин такого важливого інституту як емфітевзис.

У підрозділі 3.4 «Підстави припинення права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб» розглядаються загальні для всіх речових прав та спеціальні підстави припинення емфітевтичного права. Так, емфітевзис припиняється з підстав, які взагалі тягнуть припинення речових прав, наприклад, це може бути добровільна згода сторін, невиконання сторонами обов'язків, передбачених умовами договору, а також випадкове знищення чи пошкодження об'єкта емфітевзису, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки. Крім того, загальними для всіх речових прав підставами припинення є поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача, яке зазначене серед спеціальних підстав припинення емфітевзису у п. 1 ч. 1 ст. 412 ЦК України, що є недоліком законодавчої техніки ЦК України. Зазначається, що невикористання земельної ділянки для сільськогосподарських потреб не є підставою припинення емфітевзису. Відмова землекористувача від користування ділянкою (дерелікція) автоматично не припиняє емфітевзис, оскільки відмова від

права не спричиняє його припинення (до того ж припинення емфітевзису вимагає державної реєстрації). 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. Також право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб має припинятися у випадку визнання договору про емфітевзис недійсним. Запропоновано серед спеціальних підстав припинення емфітевзису закріпити у законодавстві України строк у три роки несплати емфітевтою платежів за договором про емфітевзис, як це було передбачено у римському праві для приватних земель.

Відповідно до ст. 412 ЦК України емфітевзис припиняється у разі поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача; спливу строку, на який було надано емфітевзис, якщо строк було зазначено в договорі про встановлення цього права. У ЦК не передбачається можливість пролонгації договору про емфітевзис, а також не встановлений обов'язок власника ділянки подовжити на вимогу землекористувача строк дії договору емфітевзису. Якщо землекористувач продовжує і далі використовувати земельну ділянку, то він починає володіти нею для набуття права власності за набувальною давністю (ст. 344 ЦК України); викупу земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю. У цьому випадку йдеться про викуп саме земельної ділянки, а не права користування нею (ст. 350 ЦК України).

Вноситься пропозиція викласти ст. 412 ЦК України та ч. 6 ст. 102-1 ЗК України щодо визначення підстав припинення емфітевзису у новій редакції.

ВИСНОВКИ

На підставі проведеного дисертаційного дослідження розв'язано наукове завдання, що полягало у з'ясуванні поняття, змісту і характерних ознак інституту емфітевзису за цивільним законодавством України з точки зору цивільно-правової доктрини, приймаючи до уваги розробки та досягнення представників школи земельного права, а також формулювання пропозицій щодо удосконалення правового регулювання емфітевзису за чинним ЦК України та рекомендацій для усунення проблем у правозастосовній практиці. Основні висновки роботи полягають у таких положеннях:

1. До характерних рис інституту емфітевзису за римським приватним правом слід віднести наступні: 1) емфітевзис у римському праві сформувався у результаті рецепції грецького інституту емфітевзису та у процесі удосконалення набув рис речового права; 2) емфітевзис як речове право має абсолютний характер захисту за допомогою речово-правових позовів; 3) основною правомочністю емфітевти є право користуватися чужою

земельною ділянкою; 4) специфічність емфітевтичного права пов'язана із його особливим об'єктом – земельною ділянкою, призначеною для землеробства, тобто сільськогосподарського призначення; 5) метою емфітевтичного права є використання земельної ділянки для сільськогосподарських потреб; 6) емфітевзис встановлювався на підставі договору, судового рішення (adiudicatio) або заповіту; 7) ознака оплатності може бути використана лише для однієї з підстав виникнення емфітевзису – договору про емфітевзис; 8) строк не є змістовною характеристикою відносин емфітевзису. Таким чином, емфітевзис за римським приватним правом є речовим, спадковим, оплатним, відчужуваним правом користування чужою земельною ділянкою для її сільськогосподарської обробки (господарування).

2. У сучасних національних законодавствах країн континентальної Європи емфітевзис зберігся у праві лише деяких держав. При цьому його конструкції в класичному вигляді включені лише до цивільного кодексу Нідерландів. За законодавством зарубіжних країн емфітевзис являє собою обмежене речове право користування земельною ділянкою та плодами, а також будівлями, що окремо обумовлюється, наприклад, у французькому та бельгійському законодавствах.

3. У результаті проведеного дослідження запропоновано наступне визначення права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис): право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) становить собою договірну форму використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення, зміст якої складають строкове чи безстрокове, платне чи безоплатне користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення у 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.

4. Доведено, що законодавець намагається обмежити роздержавлення земельного фонду України шляхом запровадження заборони відчуження емфітевзису, встановленого щодо земельних ділянок державної або комунальної власності для сільськогосподарських потреб. Однак при цьому позиція законодавця є невірною, оскільки відчуження емфітевзису не впливає на зміну власника земельної ділянки, щодо якої емфітевзис встановлено. З огляду на зазначене, ч. 3 ст. 407 ЦК України повинна бути виключена.

5. У ч. 1 ст. 408 ЦК України встановлюється граничний строк у 50 років для договору емфітевзису, встановленого щодо земельних ділянок державної або комунальної власності. По-перше, у цій нормі виявляється тенденція законодавця до ототожнення речово-правового інституту емфітевзису

із зобов'язальним правом оренди земельної ділянки, для якого ч. 4 ст. 93 ЗК України також встановлено максимальний строк у 50 років. По-друге, встановленням граничного строку договору про емфітевзис порушується основоположна риса цього інституту, як довічного права, призначенням якого є таке фідуціарне ставлення до земельної ділянки як до своєї власної, що безпосередньо забезпечується безстроковістю використання об'єкта емфітевзису. Отже, положення про встановлення граничного строку у 50 років для договору емфітевзису, встановленого щодо земельних ділянок державної або комунальної власності, має бути виключено із ч. 1 ст. 408 ЦК України. Необхідно законодавчо регулювати лише мінімальні строки емфітевзису. Тому, запропоновано у цивільному законодавстві України закріпити мінімальний строк емфітевзису у 50 років.

6. Одностороння відмова від договору про емфітевзис має бути передбачена лише для емфітевти, а одностороннє волевиявлення власника земельної ділянки не повинно слугувати підставою припинення емфітевтичного права, що має на меті забезпечення сталості відносин землекористування.

7. Найважливішою рисою емфітевзису є його речовий характер при одночасному виникненні цього інституту на підставі договору. Отже, емфітевзис гармонічно поєднує у собі зобов'язально-правову підставу виникнення та усі риси, характерні для речового права, як: абсолютність, особливий об'єкт – земельна ділянка сільськогосподарського призначення, довгостроковість, відчужуваність, успадковуваність, цільове призначення, «слідування» за річчю. Крім того, характерними рисами емфітевзису як речового права на чужу річ є: обмежений у порівнянні із правом власності зміст (зазвичай виключається правоможність розпорядження об'єктом речового права, а також у випадку емфітевзису законом забороняється відчуження права користування земельною ділянкою державної або комунальної власності для сільськогосподарських потреб, а також заборона передбачена для внесення емфітевтичного права до статутного фонду, передачі його у заставу – ч. 3 ст. 407 ЦК України), вторинний від права власності характер, принцип обмеження права власності та поновлення його у повному обсязі у разі скасування обмеженого речового права (принцип еластичності права власності).

8. Порівняльний аналіз сучасної концепції емфітевтичного права з її історичною моделлю дозволяє зробити висновок про відродження у ЦК та ЗК України стародавнього римського правового інституту емфітевзису у його класичному виді, але з врахуванням сучасних тенденцій законодавчої практики України. Вдала законодавча адаптація дослідженого інституту до сучасних умов не означає, що не залишилося моментів, які вимагають вдосконалення. Так, у процесі дослідження були проаналізовані питання

щодо необхідності встановлення мінімальних та максимальних строків дії договору про емфітевзис; мінімального розміру плати за землекористування; характеру плати за емфітевзис – разового чи періодичного; визначення чи стосується можливість безоплатної передачі землі у емфітевзис усіх форм власності на землю; уточнення суб'єктного складу відносин емфітевзису; розширення переліку підстав виникнення та припинення емфітевзису та запропоновані зміни до цивільного та земельного законодавства України.

9. Вітчизняні новели регулювання емфітевзису полягають у встановленні можливості укласти договір про емфітевзис на визначений строк, а також у 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 дотримуватися цільового призначення земельної ділянки (ч. 1 ст. 409 ЦК України); запровадженні альтернативного оплатного 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 судове рішення та заповіт. Тому, пропонується доповнити ч. 1 ст. 407 ЦК України та ч. 1 ст. 102-1 ЗК України вказівкою на те, що емфітевзис може бути встановлено також за рішенням суду та за заповітом.

10. Єдиною підставою виникнення емфітевзису є договір про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (договір про емфітевзис). За договором про емфітевзис одна сторона (власник земельної ділянки) передає земельну ділянку сільськогосподарського призначення у користування іншій стороні (землекористувачеві, емфітевті), а остання зобов'язується використовувати її відповідно до цільового призначення та умов договору.

11. Ознаками договору про емфітевзис слід визнавати наступні. Так, користування земельною ділянкою на умовах емфітевзису носить обмежений та цільовий характер, оскільки у разі встановлення емфітевзису, власник передає емфітевті право володіння та право цільового користування нею, зберігаючи за собою право розпорядження земельною ділянкою. Договір про емфітевзис є оплатним, якщо його безоплатність прямо не передбачена договором. Договір про встановлення емфітевзису є консенсуальним, оскільки для виникнення емфітевтичного права не вимагається передача земельної ділянки. Разом із тим, реалізувати це право раніше ніж будуть встановлені межі ділянки на місцевості неможливо, оскільки до цього приступати до використання земельної ділянки забороняється законом (ст. 125 ЗК України). Крім того, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб виникає з моменту державної

реєстрації цього права. Отже, момент укладення договору про емфітевзис і перехід речового права не співпадають у часі (ст. 334 ЦК України). Також, договір про емфітевзис може бути охарактеризований як двосторонній та взаємний, оскільки обов'язку власника земельної ділянки передати її у користування кореспондує право емфітевти вимагати такої передачі.

12. Договір про емфітевзис, на відміну від договору оренди землі, не може передбачати надання в емфітевзис декількох земельних ділянок, якщо вони навіть знаходяться у власності одного власника (а щодо земель державної та комунальної власності – земельних ділянок, які перебувають у розпорядженні одного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування).

13. Законом не встановлена форма договору про емфітевзис, однак виходячи із того, що емфітевзис підлягає державній реєстрації, зроблено висновок, що форма цього договору має бути простою письмовою. За бажанням однієї із сторін договір про емфітевзис може бути посвідчений нотаріально. Емфітевтичне право виникає з моменту державної реєстрації цього права, а договір між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, є укладеним з моменту його підписання чи нотаріального посвідчення.

14. Переважне право на викуп емфітевзису власник землі має лише у випадку його відчуження на оплатних засадах. Якщо ж емфітевта бажає передати емфітевзис третій особі безоплатно, то право переважної купівлі емфітевзису у власника землі не виникає.

15. Зроблено висновок про необхідність встановлення у законі обов'язкових характеристик родючості земельної ділянки, яка передається в емфітевзис.

16. Емфітевта повинен мати право вимагати відповідного зменшення плати за договором у разі, якщо стан земельної ділянки, переданої у емфітевзис погіршився не з його вини. У зв'язку із цим, доцільно закріпити це право на зміну розміру плати за договором на вимогу емфітевти у законодавстві України.

17. Удосконалено перелік підстав припинення емфітевзису та запропоновано у якості підстави для припинення емфітевзису вважати несплату емфітевтою платежів за договором про емфітевзис протягом трьох років, як це було передбачено у римському праві для приватних земель. При цьому, строк у три роки може бути використаний як для приватного, так і державного чи комунального земельного фондів. Крім того, при визначенні підстав припинення емфітевзису має враховуватися загальне положення земельного законодавства щодо примусового припинення прав на земельну ділянку у судовому порядку у разі використання земельної

ділянки не за цільовим призначенням та у спосіб, що суперечить екологічним вимогам (п. а ст. 143 ЗК України). У зв'язку із сприйняттям цивільним законодавством України концепції набуття права власності за набувальною власністю (ст. 344 ЦК України), необхідне закріплення підстави припинення емфітевзису у випадку набуття права власності на земельну ділянку третьою особою за давністю володіння (usucapio).

Припинення емфітевзису «за рішенням суду» взагалі є не підставою, а порядком припинення таких відносин. Тому вказівка на те, що емфітевзис припиняється за рішенням суду в інших випадках, встановлених законом, має бути виключена із ч. 2 ст. 412 ЦК України та ч. 7 ст. 102-1 ЗК України.

Таким чином, ст. 412 ЦК України та ч. 6 ст. 102-1 ЗК України щодо визначення підстав припинення емфітевзису має бути викладена у наступній редакції:

«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 емфітевзису, якщо строк визначено законом або договором;

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

4) у разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки;

5) визнання недійсним правочину, що є підставою встановлення емфітевзису;

6) припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договору емфітевзису, укладеного у рамках такого партнерства);

7) використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;

8) несплати емфітевтою платежів за договором про емфітевзис протягом трьох років;

9) домовленості власника земельної ділянки та землекористувача про припинення емфітевзису».

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ АВТОРОМ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ:

Статті у наукових фахових виданнях:

1. Сліпченко О.І. Особливості правового регулювання договору про емфітевзис / О. І. Сліпченко // Науковий вісник Ужгородського національного університету. – 2012. Вип. 19. Т. 2. – С. 125–128.
2. Сліпченко О. І. Порівняльна характеристика емфітевзису за законодавством України та західноєвропейських країн / О.І. Сліпченко // Митна справа : науково-аналітичний журнал. – 2013. – № 1 (85). – Ч. 2. Кн. 2. – С. 203–209.
3. Сліпченко О. Особливості державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень за цивільним законодавством України / О. Сліпченко // Юридичний вісник. – 2013. – № 4. – С. 143– 149.
4. Сліпченко Е. И. К вопросу разграничения сервитута, емфитевзиса и суперфиция / Е. И. Слипченко // Закон и жизнь. – 2013. – № 12 (263). – С. 43–45.
5. Сліпченко О.І. Емфітевзис за римським приватним правом / О.І. Сліпченко // Часопис цивілістики : науково-практичний журнал. – 2015. – Вип. 18. – С. 121–125.

Опубліковані праці апробаційного характеру:

6. Сліпченко О.І. Інститут емфітевзису за римським приватним правом / О. І. Сліпченко // Римське право і сучасність: матеріали Міжнародної наукової конференції (м. Одеса, 11 травня 2012 р.). – О. : Фенікс, 2010. – С. 37–38.
7. Сліпченко О.І. Особливості державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень за цивільним законодавством України / О.І. Сліпченко // Теоретичні та практичні проблеми забезпечення сталого розвитку державності та права : матеріали Міжнародної науково-практичної конференції, присвяченої 15-річчю Національного університету «Одеська юридична академія» та 165-річчю Одеської школи права (м. Одеса, 30 листопада 2012 р.). – О.: Фенікс, 2012. – Т. 2. – С. 568–569.
8. Сліпченко О.І. До питання розмежування сервітутів, емфітевзису та суперфіцію / О.І. Сліпченко // Нова редакція Конституції України та вдосконалення цивільного законодавства: проблеми гармонізації : матеріали круглого столу (м. Одеса, 14 вересня 2013 р.). – С. 185–186.
9. Сліпченко О.І. До питання розмежування сервітутів емфітевзису та суперфіцію / О.І. Сліпченко // Правове життя сучасної України: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Одеса, 16 17 травня 2013 р.) / відп. за випуск д.ю.н., проф. В.М. Дрьомін ; Націон. ун-т «Одеська юридична академія». – О. : Фенікс, 2013. – Т. 2 – С. 644– 645.

10. Сліпченко О.І. Емфітевзис за законодавством західноєвропейських країн / О.І. Сліпченко // Цивільний кодекс України досвід 10-ти років застосування : матеріали Цивілістичних читань присвячених пам'яті І.В. Шерешевського (м. Одеса, 6 грудня 2013 р.) / за заг. ред. д. ю. н., проф. Є.О. Харитонова ; Націон. ун-т «Одеська юридична академія». – О.: Фенікс, 2013. – С. 37–40.

АНОТАЦІЯ

Сліпченко О. І. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис). – Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право. – Міжнародний гуманітарний університет, Одеса, 2016.

Дисертацію присвячено дослідженню права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис). Проаналізовано інститут емфітевзису за римським приватним правом, історичний розвиток емфітевзису за цивільним законодавством України, проведено характеристику емфітевзису за законодавством західноєвропейських країн.

Досліджено речово-правовий характер емфітевзису, суб'єктний склад та підстави виникнення та припинення відносин емфітевзису, співвідношення з іншими правами на чужі речі за законодавством України. У дисертації запропоноване визначення права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), договору про емфітевзис, проаналізовано характерні ознаки та істотні умови цього договору.

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.

АННОТАЦИЯ

Слипченко А. И. Право пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных целей (эмфитевзис). – Рукопись.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – гражданское право и гражданский процесс, семейное право, международное частное право. – Международный гуманитарный университет, Одесса, 2016.

Диссертация посвящена исследованию права пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных целей (эмфитевзис). Проанализирован институт эмфитевзиса в римском частном праве, историческое развитие эмфитевзиса в соответствии с гражданским законодательством Украины, проведена характеристика эмфитевзиса по законодательству западноевропейских стран.

Исследованы вещно-правовой характер эмфитевзиса, субъектный состав, а также основания возникновения и прекращения отношений эмфитевзиса, соотношения с другими правами на чужие вещи по гражданскому законодательству Украины. В диссертации предложено определение права пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд (эмфитевзис), договора о эмфитевзисе, проанализированы характерные признаки и существенные условия этого договора.

Право пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных целей (эмфитевзис) представляет собой договорную форму использования земельных участков сельскохозяйственного назначения, содержание которой составляют срочное или бессрочное, возмездное или безвозмездное пользование земельным участком сельскохозяйственного назначения в пределах, установленных законодательством и договором, предусматривающим передачу его собственником земельного участка землепользователю (эмфитевте), для осуществления предпринимательской или иной деятельности с использованием природных свойств земель.

В процессе исследования были проанализированы вопросы о минимальных и максимальных сроках действия договора об эмфитевзисе; минимального размера платы за землепользование и характера платы за эмфитевзис – разового или периодического, проанализирована возможность безвозмездной передачи земли в эмфитевзис для всех форм собственности на землю; сформулирован субъектный состав отношений эмфитевзиса, определен перечень оснований возникновения и прекращения эмфитевзиса.

Новеллы регулирования эмфитевзиса по гражданскому законодательству Украины заключаются в установлении возможности заключать договор о эмфитевзисе на определенный срок, а также в законодательном ограничении срока эмфитевзиса для земельных участков государственной и коммунальной собственности, который не может превышать 50 лет (ч. 1 ст. 408 ГК Украины); возложении на эмфитевту обязанности соблюдать целевое назначение земельного участка (ч. 1 ст. 409 ГК Украины); внедрении альтернативного возмездного или безвозмездного характера договора о эмфитевзисе (ч. 2 ст. 409 ГК Украины); возникновении эмфитевзиса только из одного основания – договора об эмфитевзисе (ч. 1 ст. 407 ГК Украины), в то время, как по римскому праву основаниями установления эмфитевзиса

были кроме договора еще судебное решение и завещание. Предложено дополнить ч. 1 ст. 407 ГК Украины и ч. 1 ст. 102-1 ЗК Украины указанием на то, что эфитевзис может быть установлено также по решению суда и по завещанию.

Указывается, что по договору о эфитевзисе одна сторона (владелец земельного участка) передает земельный участок сельскохозяйственного назначения в пользование другой стороне (землепользователю, эфитевте), а последняя обязуется использовать его в соответствии с целевым назначением и условиями договора.

Сформулированы предложения по усовершенствованию ряда норм ГК Украины, регулирующих право пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных целей.

Ключевые слова: право пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных целей, эфитевзис, договор об эфитевзисе, гражданское право Украины.

SUMMERY

Slipchenko O. I. The right of usage of someone's else land for the agricultural needs (emphyteusis). – Manuscript.

The thesis for Candidate of Law Degree by specialty 12.00.03 – Civil Law and Civil Procedure; Family Law; Private International Law. – International Humanitarian University, Odessa, 2016.

The thesis deals with the right of usage of someone's else land for the agricultural needs (emphyteusis). Emphyteusis is an object of analysis in the Roman private law, the civil legislation of Ukraine, the law of Western European countries. In this thesis the problems of emphyteusis, its specific judicial indications are researched and definition of the emphyteusis is given on the basis of analysis of science literature, legal acts of Ukraine and other countries, practice of courts.

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 performed. In the thesis the origin, substance, forms and peculiarities of emphyteusis according to the civil legislation of Ukraine are analysed and ways of improvement of emphyteusis were determined.

On this basis, propositions as to the improvement of current civil legislation concerning legal regulation of emphyteusis were formulated.

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

Підписано до друку 23.05.2016.
Формат 60x90/16. Ум.-друк. арк. 0,9. Наклад 100 прим.

Видавець і виготовлювач ГП «Фенікс»
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК № 1044 від 17.09.2002 р.
65009, м. Одеса, вул. Зоопаркова, 25. Тел. 7777-591.