

***Олександр Троян***

студент 2 курсу юридичного факультету  
Сумського національного аграрного університету

### **Особливості та перспективи розвитку інституту емфітевзису**

У сучасному світі, де раціональне використання земельних ресурсів стає все більш актуальним, емфітевзис набуває нового значення. Особливо це стосується країн з потужним аграрним потенціалом, таких як Україна.

Правова природа емфітевзису полягає в поєднанні елементів оренди та власності: з одного боку, емфітевт не є власником землі, але з іншого - має широкі повноваження щодо її використання, включаючи можливість відчуження права емфітевзису та його передачі у спадок.

Історія емфітевзису починається в Римській імперії, де він виник як форма довгострокового користування землею з метою її освоєння та підвищення продуктивності. У той час власники великих земельних володінь передавали їх у користування особам, які були здатні забезпечити їх обробіток та розвиток. Емфітевт отримував право користування землею на тривалий період, сплачуючи власнику фіксовану ренту.

У середньовіччі емфітевзис став одним із основних інструментів аграрних відносин у Європі. Він сприяв розвитку сільського господарства та забезпечував соціально-економічну стабільність. Емфітевт мав стимул інвестувати в землю, оскільки міг розраховувати на довгострокове користування та отримання прибутку від своєї праці.

В українських землях інститут емфітевзису також був відомий, особливо в західних регіонах, де діяли правові системи, запозичені з європейських країн. Після встановлення радянської влади емфітевзис був ліквідований, оскільки не відповідав принципам соціалістичного землекористування. Однак з прийняттям Цивільного кодексу України у 2003 році інститут емфітевзису був відроджений, що відкрило нові можливості для розвитку аграрного сектора.

Українське законодавство встановлює, що емфітевзис може бути встановлений на підставі договору між власником земельної ділянки та емфітевтом. Договір емфітевзису повинен бути укладений у письмовій формі та підлягає державній реєстрації, що забезпечує його юридичну силу та захист прав сторін.

Однією з ключових особливостей емфітевзису є його довгостроковість. Строк дії емфітевзису може бути визначеним або невизначеним, але загалом не може перевищувати 100 років. Це дозволяє емфітевту планувати свою діяльність на тривалий період, інвестувати в розвиток землі та інфраструктури.

Емфітевт має право відчужувати своє право користування земельною ділянкою, передавати його у спадок або закладати. Це робить емфітевзис привабливим інструментом для залучення інвестицій та розвитку сільського господарства. Водночас емфітевт зобов'язаний дотримуватися умов договору та законодавства, забезпечувати раціональне використання землі та збереження її родючості.

Незважаючи на потенційні переваги, емфітевзис в Україні стикається з низкою проблем, які обмежують його застосування. Однією з головних є недостатня деталізація правового регулювання. Чинне законодавство не містить вичерпних положень щодо порядку укладення, виконання та припинення договорів емфітевзису, що призводить до правової невизначеності та ризиків для учасників правовідносин.

Крім того, існує проблема недостатнього контролю за використанням земельних ділянок, переданих за договорами емфітевзису. Це може призводити до порушень умов договору, нецільового використання землі та її деградації. Відсутність ефективних механізмів контролю та відповідальності ускладнює забезпечення раціонального землекористування.

Низький рівень обізнаності громадян та підприємств про можливості та переваги емфітевзису також є суттєвим бар'єром. Багато потенційних користувачів землі не знають про цей інститут або не розуміють його правову природу, що обмежує його застосування на практиці.

Для розкриття потенціалу емфітевзису в Україні необхідно здійснити комплекс заходів. По-перше, слід вдосконалити законодавчу базу, детально регламентувавши всі аспекти правовідносин, пов'язаних з емфітевзисом. Це включає розробку чітких процедур укладення та реєстрації договорів, визначення прав та обов'язків сторін, механізмів контролю та відповідальності.

По-друге, важливо посилити державний нагляд за використанням земельних ділянок, переданих за договорами емфітевзису. Встановлення ефективних механізмів контролю та притягнення до відповідальності за порушення умов договору забезпечить раціональне використання землі та її збереження для майбутніх поколінь.

По-третє, необхідно підвищити рівень обізнаності суспільства про емфітевзис. Проведення інформаційних кампаній, семінарів та тренінгів для фермерів, підприємців та громадян допоможе поширити знання про цей інститут та його переваги.

Крім того, слід розглянути можливість державної підтримки проектів, що реалізуються на основі емфітевзису, особливо в сферах, що є пріоритетними для держави. Це може стимулювати інвесторів та сприяти розвитку аграрного сектора та інфраструктури.

Емфітевзис є важливим правовим інструментом, який може сприяти ефективному використанню земельних ресурсів та розвитку аграрного

сектора в Україні. Історичний досвід та практика інших країн свідчать про його потенціал у залученні інвестицій, забезпеченні стабільності землекористування та підвищенні продуктивності сільського господарства.

Для реалізації цього потенціалу необхідно вдосконалити правове регулювання емфітевзису, посилити державний контроль та підвищити рівень обізнаності суспільства. Комплексний підхід до вирішення цих завдань дозволить розкрити можливості емфітевзису та забезпечити його ефективне застосування в інтересах економічного розвитку країни та добробуту її громадян.

Юридичний факультет Національного університету  
біоресурсів і природокористування України  
Інститут права Львівського державного університету  
внутрішніх справ  
Юридичний факультет Запорізького національного  
університету  
Юридичний факультет Сумського Національного  
аграрного університету  
Студентський науковий гурток «Клуб юних теоретиків»

## **ЗБІРНИК НАУКОВИХ ПРАЦЬ**

учасників

### **ХVІІІ ВСЕУКРАЇНСЬКОЇ НАУКОВО- ПРАКТИЧНОЇ ОНЛАЙН-КОНФЕРЕНЦІЇ «ПРОБЛЕМИ ЮРИДИЧНОЇ НАУКИ ОЧИМА МОЛОДИХ НАУКОВЦІВ»**

17 жовтня 2024 р.

м. Київ

УДК: 340:167.1:378.2

**Матеріали XVIII Всеукраїнської науково-практичної онлайн-конференції  
«Проблеми юридичної науки очима молодих науковців»**

**П.78**

**Проблеми юридичної науки очима молодих науковців : зб. наук. пр. XVIII Всеукр.  
наук.-практ. онлайн-конф. (м. Київ, 17 жовтня 2024 р.) / Укладачка: Віра Качур. К.,  
2024. 420 с.**

У збірнику подані наукові здобутки учасників, що присвячені  
проблемам юридичної науки.

**Усі матеріали подаються в авторській редакції.**

**За зміст наукових матеріалів відповідальність несуть їх автори та  
наукові керівники**