

СТЕЦЕНКО Євгенія Валентинівна

Адвокат, Адвокатського об'єднання "БІЗНЕС ПРОТЕКТ"

(м. Київ, Україна)

**ОРЕНДА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ
ТА ЕМФІТЕВЗИС: НАЦІОНАЛЬНИЙ ТА ЄВРОПЕЙСЬКИЙ ДОСВІД**

Земля в Україні має виняткове значення, про що свідчить стаття 14 Конституції, яка проголошує її основним національним багатством [1]. З 2002 року до 2021 року Земельний кодекс України (надалі – ЗК України) містив норму, що впроваджувала мораторій на продаж сільськогосподарських земель. Неможливість вільного обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення стимулювала розвиток інститутів оренди та емфітевзису як альтернативних форм користування.

Відповідно до статті 93 ЗК України та статті 1 Закону України «Про оренду землі» оренда землі - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності [2, 3].

З прийняттям 16 січня 2003 року Цивільного кодексу України (надалі – ЦК України) було законодавчо запроваджено таку класичну правову конструкцію як емфітевзис, що визначається як право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб [4] .

Тож, оренда землі та емфітевзис — це два правові інститути, які регулюють користування земельними ділянками в Україні, мають спільні ознаки та відмінності.

До основних спільних ознак оренди землі приватної власності та емфітевзису можна виділити наступні:

По-перше, оренда землі та емфітевзис є різновидами речових прав на нерухоме майно, тому для їх виникнення потрібно не лише укласти договір у письмовій формі, а й зареєструвати його у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

По-друге, договір оренди землі та договір емфітевзису не вимагають обов'язкового нотаріального посвідчення такого договору, але може здійснено за бажанням однієї із сторін.

По-третє, предметом договору оренди землі та договору емфітевзису є надання права користування чужою земельною ділянкою на умовах визначених відповідним договором. До орендаря та землекористувача не переходить право розпорядження земельною ділянкою.

Основні відмінності між орендою землі сільськогосподарського призначення та емфітевзисом є наступними:

1. Строк дії договору оренди та емфітевзису.

Мінімальний строк для емфітевзису не встановлено, на відміну від оренди земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства, що не може бути меншим як 7 років. Як для оренди, так і для емфітевзису українським законодавством встановлено максимальний строк у 50 років. Варто зазначити, що до 2018 року жодних обмежень щодо строку договору емфітевзису, предметом яких були земельні ділянки приватної власності, законодавчо встановлено не було.

2. Оплатність договору оренди та емфітевзису.

Договір оренди землі завжди є оплатним, відповідно до статті 21 Закону України «Про оренду землі». На практиці договором встановлюють орендну плату не нижче 3% від нормативної грошової оцінки з метою виконання «рекомендаційного» Указу Президента України «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян - власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» № 92/2002 від 02 лютого 2002 року. Що ж стосується емфітевзису, то ні ЦК України, ні ЗК України не містять прямої норми про оплатність чи безоплатність договору емфітевзису [5]. Оплата за цим договором може здійснюватись як одразу за весь період користування земельною ділянкою так і періодично, в той час коли за договором оренди землі оплата здійснюється щорічно.

Оскільки Україна подала заявку на членство в ЄС, то доцільним буде розглянути основні положення щодо правових інститутів оренди та емфітевзису в європейських країнах.

Основою земельної реформи в країнах ЄС стало формування приватної власності на сільськогосподарські землі для захисту фермерських господарств і створення ефективних сільгоспвиробників.

При цьому оренда землі в європейських країнах – це важливий елемент організації сільськогосподарського виробництва. Переважна більшість країн Європи мають великий досвід у сфері орендних відносин. Так, у країнах ЄС орендується 48 % сільськогосподарських земель, у Бельгії, Німеччині й Франції – понад 60 %, Люксембурзі – близько 50 %, Нідерландах, Іспанії, Данії, Греції, Португалії та Фінляндії – понад 20 % [6].

Останнім часом спостерігається тенденція до захисту прав орендарів, яка проявляється у збільшенні термінів оренди та стабільності розмірів орендної плати, з метою забезпечення інвестування в поліпшення земельних ресурсів.

Що ж стосується емфітевзису, то 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 [7].

Назараз спостерігається відмова від цього інституту з заміною його аналогічними за змістом правовими конструкціями – узуфруктами, суперфіцієм чи речовими обмеженнями. При цьому в деяких зарубіжних країнах поряд із узуфруктами залишено й інститут емфітевзису (Франція, Італія, Нідерланди).

Отже, правові інститути оренди землі та емфітевзису відіграють ключову роль у регулюванні сільськогосподарського землекористування в Україні, та потребують врахування європейського досвіду при вдосконаленні земельного законодавства в контексті євроінтеграції.

Список використаних джерел:

1. Конституція України : Закон від 28.06.1996 № 254к/96-ВР // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення 08.05.2025).
2. Земельний кодекс України : Закон від 25.10.2001 № **2768-III** // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/ed20250207#Text> (дата звернення 08.05.2025).
3. Закон України «Про оренду землі» : Закон від 06.10.1998 № **161-XIV** // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text> (дата звернення 08.05.2025).
4. Цивільний кодекс України : Закон від 16.01.2003 № 435-IV // База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15/ed20250409#top> (дата звернення 08.05.2025).
5. Ірина Вісіцька. Безоплатний емфітевзис. Податкові наслідки // Клуб успішних аграріїв : 2017. № 19. URL: <https://vysitska.com/wp-content/uploads/2017/12/%D0%91%D0%B5%D0%B7%D0%BE%D0%BF%D0%BB%D0%B0%D1%82%D0%BD%D0%B8%D0%B9-%D0%B5%D0%BC%D1%84%D1%96%D1%82%D0%B5%D0%B2%D0%B7%D0%B8%D1%81.pdf> (дата звернення 08.05.2025).
6. Бондарчук Н.В., Мусієнко А.О. Правове регулювання оренди земельних відносин в країнах ЄС // Юридичний науковий електронний журнал : 2020. № 7/2020. URL: http://lsey.org.ua/7_2020/55.pdf (дата звернення 08.05.2025).
7. Гончаренко В.О. Емфітевзис за законодавством України та західноєвропейських країн // Часопис цивілістики : 2020. Випуск 38. URL: <https://dspace.onua.edu.ua/server/api/core/bitstreams/fe2cd2a1-916d-40d7-b88a-d66c01492b7b/content> (дата звернення 08.05.2025).

Міністерство освіти і науки України
Національний університет біоресурсів і природокористування України
Юридичний факультет
Кафедра цивільного та господарського права



АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ПРИВАТНОПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ
В УМОВАХ ЄВРОІНТЕГРАЦІЇ

тези доповідей учасників III Міжнародної науково-практичної конференції
присвяченої 127 річниці заснування Національного університету біоресурсів
і природокористування України
(м. Київ, 15 травня 2025 р.)



Київ 2025

За зміст та якість матеріалів відповідальними є автори публікацій.

Актуальні питання приватноправового регулювання в умовах євроінтеграції: тези доповідей учасників III Міжнародної науково-практичної конференції, присвяченої 127-річниці заснування Національного університету біоресурсів і природокористування України (м. Київ, 15 травня 2025 року.) / За заг. ред. проф. О.Ю. Піддубного. Київ, 2025. 234 с.

У збірнику розміщено тексти наукових доповідей, присвячених дослідженню актуальних питань у сфері приватного права в Україні та перспектив його розвитку і вдосконалення в контексті євроінтеграції.

Розраховано на науковців, викладачів, аспірантів та здобувачів наукового ступеню, а також суддів, адвокатів та практикуючих юристів, спеціалістів у сфері приватного права.