

*Колосівська Т.В.*  
*студент магістратури*  
*Навчально-наукового інституту*  
*інноваційних освітніх технологій*  
*Тернопільського національного*  
*економічного університету*  
*науковий керівник: к.ю.н. викладач кафедри*  
*цивільного права і процесу ТНЕУ*  
*Майка Н.В.*

## **ОСОБЛИВОСТІ ДОГОВОРУ ЕМФІТЕВЗИСУ**

На сьогоднішній день емфітевзису приділяється особлива увага. У порівнянні з орендою землі, емфітевзис має більше економічних переваг. Однак ці переваги на руку скоріше користувачам землі, проте за узгодженням всіх умов – і власнику. Водночас, є й недоліки даного виду землекористування – це недостатнє нормативно-правове регулювання.

Поняття «Право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб» замінили на поняття «емфітевзис» із прийняттям Цивільного Кодексу України від 16.01.2003 року [2]. У подальшому, в 2007 році, Земельний кодекс України було доповнено новою главою: «Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови» [3].

Відповідно до Земельного кодексу України (стаття 102-1) та глави 33 Цивільного кодексу України (статті 407-412), емфітевзис – це строкове чи безстрокове, платне чи безоплатне право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, що може відчужуватись або успадковуватись. Цивільним кодексом України передбачено, що право користування чужою земельною ділянкою встановлюється договором між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб за встановленим цільовим призначенням.

Емфітевзис встановлюється договором емфітевзису земельної ділянки. Договір укладається у простій письмовій формі.

*Предметом договору* емфітевзису є земельна ділянка тільки сільськогосподарських призначення, що перебуває у приватній, комунальній чи державній власності та на яку поширюється обмежене право володіння і користування що до абсолютного права власності на земельну ділянку.

*Сторонами* у договірних правовідносинах виступає власник земельної ділянки сільськогосподарського призначення з однієї сторони, та особа, яка виявила намір використовувати земельну ділянку (емфітевт), – з другої. На емфітевта покладається обов'язок:

- ефективного використання земельної ділянки відповідно до її цільового призначення;
- підвищувати її родючість;
- застосовувати природоохоронні технології виробництва;
- утримуватися від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації [1].

Із вищевикладеного випливає, що емфітет використовує земельну ділянку для особистих потреб, проте із дотриманням чинного законодавства та положень укладеного і зареєстрованого договору, відповідно до яких емфітет повинен використовувати такий спосіб виробництва на земельній ділянці, який не погіршує її стан.

*Порядок плати* за користування чужою земельною ділянкою на умовах емфітевзису чинним законодавством України не врегульовано.

*Строк емфітевзису* для земель державної та комунальної власності передбачено максимальний – 50 років. А у разі припинення юридичної особи – користувача землі на умовах емфітевзису, таке право в установленому порядку передається правонаступникові (за реорганізації юридичної особи) або включається до ліквідаційного балансу (за ліквідації юридичної особи).

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) виникає на підставі укладеного між сторонами договору та підлягає державній реєстрації відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [4].

На сьогодні державна реєстрація речових прав на нерухомість є більш уніфікованою. Так, реєстрація права емфітевзису відбувається шляхом внесення в установленому порядку відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Емфітевзис є похідним речовим правом від права власності, а тому його державна реєстрація провадиться після державної реєстрації права власності на саму земельну ділянку. Реєстрація права емфітевзису відбувається шляхом подання заяви про державну реєстрацію та кого права до органу державної реєстрації прав у строк, що не перевищує п'яти робочих днів.

Для проведення державної реєстрації права емфітевзису необхідно подати документи, що підтверджують виникнення чи перехід права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), зокрема:

- укладений в установленому законом порядку договір;
- свідоцтво про право на спадщину, видане нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікат;
- рішення суду, що набрало законної сили, щодо інших речових прав на нерухоме майно;
- заповіт, яким встановлено емфітевзис на нерухоме майно;
- закон, яким встановлено емфітевзис на нерухоме майно.

Після внесення записів до Державного реєстру прав державний реєстратор формує та видає витяг із Державного реєстру прав.

Отже, на основі проведеного аналізу, емфітевзис недостатньо врегульовано у законодавстві. Це є невиправдано, так як у порівнянні з орендою землі, емфітевзис має більше економічних переваг.

#### **Список використаних джерел**

1. Головний журнал з питань агробізнесу. URL: <https://propozitsiya.com/ua/emfitevzis-temna-konyachka-zemelnogo-zakonodavstva> (дата звернення 19.10.2019).
2. Цивільний кодекс України № 435-IV від 16.01.2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення 20.10.2019).

3. Земельний кодекс України 2768-III від 25.10.2001р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення 20.10.2019).
4. Закон України Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень від 01.07.2004 року № 1952-IV. Відомості Верховної Ради України. 2004. №51 (17.12.2004). Ст. 553.

**Крук А.Є.**  
*студентки юридичного факультету  
Тернопільського національного  
економічного університету  
Науковий керівник: к.ю.н., доцент,  
доктор права УВУ, завідувач кафедри  
теорії та історії держави і права ТНЕУ  
Кравчук М.В.*

### **ПРОБЛЕМИ ЗАХИСТУ ПРАВ ДИТИНИ В УКРАЇНІ**

Права людини починаються з прав дитини. Захист прав дитини є один із найважливіших в Україні, адже ставлення до дітей, рівень їхньої безпеки та захищеності у державі, стан їхнього всебічного розвитку є одним із показників цивілізованості та гуманності суспільства. Наша держава визнає, що діти є особливо уразливою групою з огляду на їх вік, психічний та фізичний розвиток, життєву недосвідченість, тому вони потребують спеціального постійного догляду та захисту.

Конвенція ратифікована Постановою Верховної Ради України № 789XII (78912) від 27 лютого 1991 та набула чинності для України 27 вересня 1991. В 1993 в Києві створено Всеукраїнській комітет захисту дітей. Згідно з Конвенцією в квітні 2001 прийнято Закон про охорону дитинства.

Незважаючи на чималий проміжок часу від підписання «Конвенції про права дитини», громадяни України ще й досі намагаються довести всі встановленні права не лише дітей, а й дорослих, бо саме вони повинні контролювати та дотримуватися всіх законних прав дітей. Незважаючи на значні зрушення, що відбулися у сфері охорони дитини протягом останніх років, стає очевидним, що існуюча в Україні система захисту прав дітей не в змозі повною мірою забезпечити реалізацію їхніх прав.

Діти, які внаслідок смерті батьків, позбавлення батьків батьківських прав, хвороби батьків чи з інших причин залишилися без батьківського піклування, мають право на особливий захист і допомогу з боку держави. Відсутність одного або двох з батьків та батьківського піклування підтверджується відповідними документами, які є підставою для надання цим дітям матеріального забезпечення і пільг, передбачених законодавством України. Та чи все так, як має бути?

Саме це зумовлює необхідність пошуку та створення нових механізмів реалізації державної політики щодо підтримки дітей. В Україні ще не напрацьовано чіткого механізму забезпечення реалізації та контролю за виконанням норм захисту прав дитини.

Актуальність теми дослідження полягає у висвітленні головних проблем, які виникають в Україні при здійсненні захисту прав та інтересів дітей,