

**Патяка Т.А.**, здобувач вищої освіти  
магістр, ОПП Облік і оподаткування,  
Науковий керівник- **Костякова А.А.**, к.е.н.,  
доцент кафедри обліку і оподаткування  
**Таврійський державний агротехнологічний університет ім.  
Дмитра Моторного**, м. Мелітополь

## **ПРАВОВІ АСПЕКТИ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН НА УМОВАХ ЕМФІТЕВЗИСУ**

Емфітевзис за своєю правовою суттю є видом речових прав на чуже майно, а саме – правом володіти та користуватися чужою землею для сільськогосподарських потреб.

Детально зміст права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) розкривається законодавством у ст. 407 Цивільного кодексу [1] та ст. 102/1 Земельного кодексу [2]. Так, емфітевзис – це право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб у разі наявності в особи потреби та можливості такого використання.

Використовуючи земельну ділянку на умовах емфітевзису, землекористувач веде господарство на власний розсуд, вирощує сільськогосподарську продукцію з дотриманням вимог і законодавства, і умов договору про застосування лише тих способів виробництва, які не погіршують стан земельної ділянки та екологічний стан довкілля. При цьому вся сільськогосподарська продукція, вирощена землекористувачем, є його власністю, якою він розпоряджається на власний розсуд. Інтерес власника земельної ділянки полягає в отриманні плати за користування земельною ділянкою, забезпеченні її фактичного обробітку та поліпшенні корисних властивостей землі [3].

Емфітевзис виникає на підставі відповідного договору. Зазначений договір укладається між власником земельної ділянки та особою (юридичною або фізичною), яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Відповідно до ст. 208 Цивільного кодексу договір укладається в письмовій формі [1]. Договір не підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню, проте може бути посвідчений на вимогу сторони.

Такий договір може бути строковим або безстроковим. При цьому законодавством визначено, що строк договору емфітевзису для земельних ділянок державної або комунальної власності не може перевищувати 50 років [1, ст. 408] [2, ч.4 ст.102/1]. Для земель приватної власності строк не обмежено, тобто він може становити, наприклад, 100 років. Слід звернути увагу, що, укладаючи безстроковий договір, кожна зі сторін отримує право відмовитися від договору емфітевзису, попередньо попередивши про це другу сторону не менш як за один рік [1, п. 2 ст. 408].

Сторонами договору емфітевзису є власник земельної ділянки будь-якої форми власності (приватної, державної, комунальної) з одного боку та особа, яка виявила бажання користуватися земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевт, землекористувач). В разі встановлення емфітевзису щодо земель державної чи комунальної власності, землекористувачу слід пам'ятати про конкурентні засади такого набуття, встановлені главою 21 Земельного кодексу

України [3].

Особливо уважно треба підходити до ситуації, коли землекористувачем за договором емфітевзису бажає стати іноземець або особа без громадянства. Земельний кодекс України передбачає право таких осіб набувати у користування земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва на умовах оренди [2, ч. 2 ст.35]. Оскільки інших варіантів отримання такими особами права користування вказаними земельними ділянками зазначена норма ЗКУ не передбачає, то укладений на їх користь договір емфітевзису може оспорюватись (визнаватись недійсним) зацікавленою особою в судовому порядку як такий, що укладений всупереч діючому законодавству [3].

Подібне обмеження встановлене ч. 2 ст. 35 Земельним кодексом України і щодо юридичних осіб – їм вказана норма дозволяє отримувати земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва також лише на умовах оренди. Тож якщо юридичною особою щодо такої земельної ділянки буде укладено договір емфітевзису, то його дійсність може бути предметом судового розгляду за позовом зацікавленої особи [3].

Договір повинен містити перелік обов'язків землевласника та землекористувача, визначені законодавством, які фактично не відрізняються від їх прав та обов'язків у разі оренди землі. Так, відповідно до вимог Цивільного кодексу 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. У свою чергу, власник земельної ділянки зобов'язаний не перешкоджати землекористувачеві у здійсненні його прав [4].

При укладенні договору емфітевзису слід урахувати, що використання земельної ділянки не за цільовим призначенням є однією з підстав припинення права користування земельною ділянкою [2, ст.41]. А тому використання земельної ділянки за таким договором має відповідати цільовому призначенню цієї земельної ділянки, зазначеному у правовстановлюючому документі (державному акті, свідоцтві на право власності тощо) [4].

Особливі умови договору емфітевзису:

– на відміну від договору оренди землі, емфітевзис може відчужуватися іншій особі;

– власник земельної ділянки має переважне право на купівлю емфітевзису;

– якщо за договором оренди землі сторони можуть бути замінені лише за спільною згодою (крім встановлених законодавством випадків), орендар має право передавати землю в суборенду лише якщо це передбачено в договорі оренди, то у випадку укладення договору емфітевзису землевласник, якщо землекористувач використовує землю за цільовим призначенням і не погіршує характеристик земельної ділянки, має достатньо обмежені засоби впливу на користування землекористувачем земельною ділянкою.;

– варто також зазначити, що емфітевзис може передаватися землекористувачем у спадок [5].

Об'єктом договору емфітевзису є землі сільськогосподарського призначення. До земель сільськогосподарського призначення належать:

а) сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелог);

б) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель інших категорій, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо) [2, ч. 2, ст. 22].

Не дивлячись на те, що законодавча база емфітевзису недостатньо наповнена, це можна перетворити на перевагу. Сторони емфітевзису мають свободу при укладанні договору, прописуючи в ньому усі суперечливі питання.

#### **Список використаних джерел:**

1. Цивільний кодекс України URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
2. Земельний кодекс України URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
3. Висіцька І. Емфітевзис: правова природа, умови, форма, доцільність застосування URL: <https://vysitska.com/2020/01/24/%D0%B5%D0%BC%D1%84%D1%96%D1%82%D0%B5%D0%B2%D0%B7%D0%B8%D1%81-%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE%D0%B2%D0%B0-%D0%BF%D1%80%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0-%D1%83%D0%BC%D0%BE%D0%B2%D0%B8-%D1%84%D0%BE%D1%80/>
4. Близнюк П. Емфітевзис як альтернатива оренді землі URL: <https://uteka.ua/publication/agro-4-zemlya-ta-zemelni-pravovidnosini-32-emfitevzis-yak-alternativa-orendi-zemli>
5. Семененко Л., Головатий П. Емфітевзис та оренда земель сільськогосподарського призначення: відмінності та переваги URL: <https://ldn.org.ua/consultations/emfitevzys-ta-orenda-zemel-silskohospodarsko-ho-pryznachennya-vidminnosti-ta-perevahy/>

**Перерва П.Г.**, д.е.н., професор,  
завідувач кафедрою менеджменту,

**Косенко О.П.**, д.е.н., професор,  
професор кафедри економіки і маркетингу,

**Матросова В.О.**, к.е.н., доцент,  
професор кафедри менеджменту,

**Кобелів В.М.**, к.е.н.,  
доцент кафедри економіки і маркетингу,

**Національний технічний університет «Харківський політехнічний інститут»**, м. Харків

## **ІНФОРМАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ОБЛІКУ ТА АНАЛІЗУ НА ПІДПРИЄМСТВАХ ТУРИСТИЧНОГО БІЗНЕСУ**

Інформаційне забезпечення бізнес-діяльності підприємств та організацій на сучасному етапі розвитку економіки має надзвичайно велике значення. Особлива увага до цього напрямку економічної роботи приділяється в сфері обліку та аудиту, так як якраз ця сфера діяльності в найбільшій мірі потребує нових сучасних інформаційних технологій, без яких її ефективність та обґрунтованість результатів буде не в достатній мірі досить високою.

При прийнятті управлінських рішень щодо оптимізації витрат велике значення набуває достовірність інформації, що формується в основному в системі бухгалтерського обліку, а також дані про шляхи зниження витрат, виявлених в процесі економічного аналізу. Проведене дослідження показало, що в даний час на