

Питання укладення договору емфітевзису регулюється Главою 33 Цивільного кодексу України та Главою 16¹ Земельного кодексу України.

Отже, сторонами договору емфітевзису є власник земельної ділянки і землекористувач. Права та обов'язки землекористувача встановлені відповідно до ст. 410 ЦК України. Так, землекористувач має право користуватися земельною ділянкою в повному обсязі, відповідно до договору. Землекористувач зобов'язаний вносити плату за користування земельною ділянкою, а також інші платежі, встановлені законом. 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.

На початку наступного року інституту емфітевзису виповнюється шістнадцять років, адже вперше загальні положення про нього були закріплені в ЦКУ [\[1\]](#), який почав діяти з 01 січня 2004 року. В основному земельному законі – ЗКУ

[\[2\]](#)

(або «земельній Конституції», як пафосно називають його деякі українські науковці) емфітевзис «прописався» лише в червні 2007 року. Однак лише в останні роки назва «емфітевзис» перестала лякати власників сільгоспземель і вони охоче стали укладати відповідні договори. До цього більше десятиліття емфітевзис залишався екзотичним продуктом в сфері земельних правовідносин, і його застосовували вкрай рідко. Що ж це за продукт, які його специфічні риси та чим зумовлений тривалий брак уваги до цього інституту – на цих та інших нюансах емфітевзису зосередимось далі.

Строки дії договору емфітевзису визначаються договором між орендодавцем та орендарем, та, відповідно до ст. 408 ЦК України не може перевищувати 50 років і для земельних ділянок державної або комунальної власності.

Якщо договір про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб укладено на невизначений строк, кожна із сторін може відмовитися від договору, попередньо попередивши про це другу сторону не менш як за один рік.

В зв'язку із покращенням ситуації із коронавірусом у країні та частковим послабленням карантинних заходів, відділ «Великоновосілівське бюро правової допомоги» Маріупольського місцевого центру з надання безоплатної правової допомоги відновило свою роботу у штатному режимі. Звернутися можна за телефоном 099 636 92 49. Також звернутися за консультацією чи складанням позовної заяви можна за адресою вул. Пушкіна буд. 36 каб.9 смт. Велика Новосілка.