

дуктів)», зареєстрований у Верховній Раді України 7 березня 2013 року за № 2492. Ним пропонується внести зміни до Закону «Про безпечність та якість харчових продуктів», відповідно до яких для забезпечення безпечності харчових продуктів, вироблених в Україні, забороняється використання пальмової олії та її фракцій при виробництві харчових продуктів.

Підставою для цього став аналіз інформації центральних органів виконавчої влади, який свідчить, що існуюча система контролю за використанням пальмової олії при виробництві продуктів харчування не вберігає споживачів від вживання шкідливих для здоров'я продуктів. Лабораторії Держспоживінспекції та її територіальних підрозділів неспроможні визначити, яка саме олія (харчова чи технічна) входить до складу харчової продукції.

За результатами перевірок, що проводились Держспоживінспекцією та її територіальними підрозділами, з понад 800 відібраних зразків молочотварів у 2012 році, у 86 з них було встановлено наявність жиру немолочного походження. Тобто понад 10 % перевірених продуктів харчування були неналежної якості та потенційно могли становити загрозу для здоров'я людей. Отже, на наш погляд, актуальним у даний час для України є питання щодо належного закріплення та реалізації принципу перестороги щодо генетично змінених організмів у екологічному законодавстві.

**Фролова Н. В.**

*Одеський державний екологічний університет, старший викладач кафедри екологічного права і контролю, кандидат юридичних наук*

## **ОСОБЛИВОСТІ ДОГОВОРУ ЕМФІТЕВЗИСУ ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ**

Перехід України до ринкової економіки зумовлює потребу у вдосконаленні правової системи України та приведенні у відповідність до міжнародних стандартів правового статусу особи, зокрема в частині її майнових прав. Одним з найважливіших елементів правового статусу особи є право власності. Воно закріплює стан «привласненості», «приналежності» певних матеріальних благ конкретній особі, є основою свободи індивідуума й економічних відносин в суспільстві. Але цей стан може бути реалізований також і за допомогою інших майнових прав, які мають абсолютний характер і разом з правом власності складають комплексний інститут речових прав. Серед норм цього інституту значне місце займає група норм, пов'язаних з правом користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), що зумовлено, передусім, об'єктом правового регулювання, яким у цих відносинах виступає земля.

Відомі ще з часів римського права обмежені речові права знайшли своє закріплення в сучасних законодавствах континентальної правової системи. Україна реціпіювала поняття емфітевзису, Цивільний (глава 33)

та Земельний (глава 16а) кодекси регулюють даний вид речових прав. Емфітевзис визначається як право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, тобто для потреб, пов'язаних із виробництвом сільськогосподарської продукції, здійсненням сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщенням відповідної виробничої інфраструктури.

Емфітевзис встановлюється договором між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (землекористувач, «емфітевта»). В договорі встановлюється вартість передачі емфітевтичного права (можливо й безоплатно) та плата за користування цим правом. Договір про встановлення емфітевзису формально є консенсуальним, оскільки для виникнення емфітевтичного права не вимагається передачі земельної ділянки. Договір може бути нотаріально посвідчений, крім того, він має бути зареєстрований в територіальному органі земельних ресурсів. Строк дії договору користування землею для сільськогосподарських потреб не обмежується законом, але стосовно договору емфітевзису стосовно земель державної та комунальної форми власності цей строк може бути не більше 50 років.

Перевагою емфітевзису над договором оренди є необмеженість строку його дії, а також єдиноразове отримання всієї суми грошей власником земельної ділянки, тоді як за договором оренди він (власник) буде отримувати кошти частинами. Перевагою емфітевзису над договором купівлі-продажу є те, що земля залишається у приватній власності, та при потребі землевласник має змогу викупити право користування нею у емфітевти, вимагати припинення емфітевзису, попередивши емфітевту за рік.

Об'єктом емфітевтичного права є користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення, що знаходиться у приватній, комунальній або державній власності. Таке користування має обмежений характер, оскільки власник передає емфітевті право володіння та право цільового користування земельною ділянкою, зберігаючи за собою право розпорядження нею. Сторони можуть звзвити межі цільового використання земельної ділянки, наприклад, зазначивши, що вона має використовуватися під рілля або багаторічні насадження тощо.

Важливою особливістю емфітевзису є те, що право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб може відчужуватися і передаватися у порядку спадкування. Землекористувач має право продати своє право на користування земельною ділянкою, при цьому власник цієї земельної ділянки має переважне перед іншими особами право на її придбання за ціною, що оголошена для продажу, та на інших рівних умовах. Обмеження щодо відчуження емфітевзису встановлено відносно права користування земельною ділянкою державної або комунальної власності, яке полягає в тому, що право користування не може

бути відчужено землекористувачем іншим особам, унесено до статутного фонду, передано в заставу.

Емфітевзис припиняється на таких підставах: загибель, знищення земельної ділянки або таке пошкодження, що виключає можливість її використання за цільовим призначенням; домовленість сторін про припинення емфітевтичного права або відмови від нього (дерелікція); поєднання в одній особі обох сторін в результаті консолідації (викупу власником емфітевтичного права) або конфузи (викупу емфітевтом права власності на земельну ділянку); невикористання для сільськогосподарських потреб земельної ділянки протягом трьох років поспіль; викуп земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю; сплив строку, на який було надано право користування. При продажі емфітевтичного права третій особі на вимогу власника емфітевтом має бути сплачена лаудемія в розмірі, встановленому договором, у вигляді процентів від ціни продажу.

Українським законодавством не затверджено типової форми договору емфітевзису. Тому він може бути укладений в довільній формі, але він має містити усі істотні умови, передбачені для правочинів Цивільним кодексом.

Таким чином, емфітевзисом є право обмеженого використання земельної ділянки для сільськогосподарських потреб. Українське земельне законодавство розвивається у руслі додержання континентально-європейських правових традицій, але поки що воно не охоплює всіх аспектів встановлення емфітевзису та користування ним, обмежуючись основними положеннями про емфітевзис. Деталізації та уточнення ще потребують питання щодо суб'єктного складу договору про встановлення емфітевзису: оскільки для потреб, пов'язаних з веденням сільського господарства, залучаються землі сільськогосподарського призначення, тому доцільно було б обмежити коло суб'єктів громадянами України та юридичними особами України, чия діяльність пов'язана з сільськогосподарським виробництвом.

**Бавбськова Е. А.**

*Економіко-правовий факультет в м. Сімферополі Національного університету «Одеська юридична академія», старший викладач кафедри адміністративно-правових дисциплін*

## **ДО ПИТАННЯ ПРО РОЗПОРЯДЖЕННЯ ЗЕМЛЯМИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ В АВТОНОМНІЙ РЕСПУБЛІЦІ КРИМ**

Однією з провідних категорій земель земельного фонду України є землі сільськогосподарського призначення, які є основним засобом виробництва і предметом праці у сільському господарстві. За даними Республіканського комітету по земельних ресурсах Автономної Республіки Крим