

Рекомендовано до друку Вченою радою Вищого навчального приватного закладу «Дніпровський гуманітарний університет» (протокол від 17.07.2025 № 11).

З-12 Забезпечення правопорядку та протидії злочинності в Україні та у світі: проблеми та шляхи їх вирішення : матер. V Міжнар. наук.-практ. конф. (Дніпро, 27 черв. 2025 р.). Дніпро : ВНПЗ «Дніпровський гуманітарний університет», 2025. 243 с.

Збірник конференції містить матеріали V Міжнародної науково-практичної конференції «Забезпечення правопорядку та протидії злочинності в Україні та у світі: проблеми та шляхи їх вирішення» (27.06.2025), у роботі якої взяли участь представники закладів вищої освіти, наукових установ, правоохоронних органів, недержавних установ України та іноземних держав.

Матеріали науково-практичної конференції надруковані в авторській редакції.

РЕДАКЦІЙНА КОЛЕГІЯ

докт. юрид. наук, проф. **Олег КИРИЧЕНКО** (голова); канд. юрид. наук, доц. **Тетяна ЛЕЖНЄВА** (заст. голови); докт. юрид. наук, доц. **Адріан ВАШКО**; канд. юрид. наук, доц. **Тетяна АЛФЬОРОВА**; докт. юрид. наук, доц. **Вадим ДАВИДЮК**; канд. юрид. наук **Сергій ДУБОВ**; докт. юрид. наук, проф. **Вадим НЕГОДЧЕНКО**; канд. юрид. наук, доц. **Станіслав ЧЕРНОП'ЯТОВ**; **Андрій МІРОШНИК** (секретар).

ISBN 978-617-8778-22-4

Яковенко Ю.В., Савченко С.С.

КОМПЛЕКСНИЙ ПІДХІД ДО ПРОТИДІЇ ОРГАНІЗОВАНИЙ
ЗЛОЧИННОСТІ: КРИМІНАЛЬНО-ПРАВОВІ, КРИМІНОЛОГІЧНІ,
КРИМІНАЛЬНО-ПРОЦЕСУАЛЬНІ ТА ОПЕРАТИВНО-РОЗШУКОВІ
АСПЕКТИ..... 206

**АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВІ ТА ПРИВАТНО-ПРАВОВІ
ВІДНОСИНИ У КОНТЕКСТІ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРАВОПОРЯДКУ**

Біла А.В., Ніколайчук Т.В.

МІЖДИСЦИПЛІНАРНІСТЬ У ПРАВОСУДДІ: ЯК ПРАЦЮЄ
ТАНДЕМ «АДВОКАТ - ЕКСПЕРТ - СЛІДЧИЙ - СУД»..... 210

Борисенко С.І.

ЕФЕКТИВНІСТЬ СУДОВОГО ЗАХИСТУ ЦИВІЛЬНИХ ПРАВ ЯК
УМОВА ПРАВОПОРЯДКУ ДЕРЖАВИ..... 213

Ковальов І.М.

ЩОДО СУТНОСТІ КРАЙНЬОЇ НЕОБХІДНОСТІ ЯК ОБСТАВИНИ,
ЩО ВИКЛЮЧАЄ АДМІНІСТРАТИВНУ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ..... 216

Лежнєва Т.М.

ЛІБЕРАЛІЗАЦІЯ ПОЗОВНОГО РОЗІРВАННЯ ШЛЮБУ:
ДОСЯГНЕННЯ І ПЕРСПЕКТИВИ..... 219

Мамотенко О.П.

ЕКСПЕРТИЗА, ЯК ЗАСІБ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРАВОПОРЯДКУ У
ПРИВАТНО-ПРАВОВИХ ВІДНОСИНАХ..... 222

Самойленко О.С., Негодченко В.О.

ПРОБЛЕМИ ВПРОВАДЖЕННЯ АДМІНІСТРАТИВНО-ПРАВОВИХ
ЗАСАД РЕАЛІЗАЦІЇ ЕТИЧНИХ СТАНДАРТІВ ПУБЛІЧНОЇ
СЛУЖБИ В СИСТЕМУ ДЖЕРЕЛ СЛУЖБОВОГО
ПРАВА..... 225

Чайко С.В.

СУЧАСНІ ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВІ ЗАСОБИ ПРОТИДІЇ
ШАХРАЙСТВУ..... 228

Черноп'ятов С.В.

ПРАВОВА ПРИРОДА ТА ХАРАКТЕРИСТИКА ЕМФІТЕВЗИСУ В
ПОРІВНЯННІ ІЗ ПРАВОМ ОРЕНДИ В КОНТЕКСТІ ВИСНОВКУ
ВЕРХОВНОГО СУДУ ПРО РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ
ЕМФІТЕВЗИСУ ЯК СПОСОБУ ЗАХИСТУ ПРАВ ВЛАСНИКА
ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ (СПРАВА № 390/25/22)..... 232

розумності/нерозумності та добросовісності/недобросовісності в діях сторін, сторона починає розгойдувати логіку іншої сторони, а остання першу, що в свою чергу призводить або до повного колапсу логіки однієї зі сторін, або урівноваження логіки доводів обох, що може мати наслідком як спрощення процесу, так і економію процесуального часу сторонами та судом.

Список використаних джерел та літератури:

1. Офіс Генерального прокурора. Офіційний сайт. URL: <https://erdr-mar.gov.ua/>
2. Кримінальний кодекс України від 05.04.2001 № 2341-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2341-14/>
3. Постанова Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику у справах про злочини проти власності» від 06.11.2009 № 10. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0010700-09>
4. Стаття юридичного інтернет ресурсу «Протокол» адвоката Скочинської Христини «Все про шахрайство. У чому відмінність шахрайства від невиконання договірних відносин, а також від інших майнових злочинів» від 03.08.2023. URL: https://protocol.ua/ua/vse_pro_shahraystvo_u_chomu_vidminnist_shahraystva_vid_nevikonannya_dogovirnih_vidnosin_a_takog_vid_inshih_maynovih_zlochyniv/
5. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15/>
6. Постанова Верховного Суду в складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду від 25.03.2024 по справі № 458/229/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/118109072>
7. Лібрація // Астрономічний енциклопедичний словник ; за заг. ред. І. А. Климишина та А. О. Корсунь. Львів : Голов. астроном. обсерваторія НАН України : Львів. нац. ун-т ім. Івана Франка, 2003. С. 254.

Черноп'ятов Станіслав Володимирович

кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри права
Дніпровського гуманітарного університету
ORCID 0000-0003-4209-5215

**ПРАВОВА ПРИРОДА ТА ХАРАКТЕРИСТИКА ЕМФІТЕВЗИСУ В
ПОРІВНЯННІ ІЗ ПРАВОМ ОРЕНДИ В КОНТЕКСТІ ВИСНОВКУ
ВЕРХОВНОГО СУДУ ПРО РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ ЕМФІТЕВЗИСУ
ЯК СПОСОБУ ЗАХИСТУ ПРАВ ВЛАСНИКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
(СПРАВА № 390/25/22)**

20 січня 2025 року Об'єднана палата Касаційного цивільного суду Верховного Суду (далі – **ОП КЦС ВС**) ухвалила постанову у справі № 390/25/22 [1]. У ній **ОП КЦС ВС** виклала висновки щодо застосування норм права з питання належного способу захисту прав власника у випадку несплати емфітевтичних платежів. Висновок зводиться до неналежності вимоги про

розірвання договору емфітевзису та про належність вимоги про стягнення боргу, тобто примусове виконання обов'язку в натурі.

ОП КЦС ВС зазначила:

1. «По своїй суті емфітевзис – це речове, довгострокове, відчужуване та успадковуване право володіння та користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Емфітевзис є правом абсолютним, не просто речовим правом на земельну ділянку, а одним із найбільш міцних прав після права власності. Емфітевзис постає в історії приватного права та цивілістичній доктрині як найбільш повне обмежене речове право на сільськогосподарські землі, поступаючись у цьому аспекті лише праву власності. Емфітевзис як речове право на чуже майно стає відносно самостійним і незалежним від договору, яким він встановлений».

2. «Тлумачення статті 412 ЦК України та частини дев'ятої статті 102-1 ЗК України дає підстави для висновку, що емфітевзис, як один із найбільш міцних речових прав після права власності, може бути припинений за рішенням суду та лише у випадках і з підстав, встановлених законом».

3. «Підстави припинення речових прав на чуже майно спеціально визначаються лише законом та є вичерпними для емфітевзису. Зокрема, для емфітевзису це слідує з положень статті 412 ЦК України, яка не допускає встановлення підстав припинення цього речового права договором чи підзаконним нормативно-правовим актом».

4. «Загальні умови та підстави розірвання договору, які визначені у главі 53 ЦК України, зокрема, у разі істотного порушення договору другою стороною (частина друга статті 651 ЦК України), як і загальні підстави припинення права користування земельною ділянкою, які визначені у статті 141 ЗК України, не можуть застосовуватися для встановлення наявності підстав для припинення емфітевзису, як права речового, якщо інше прямо не передбачено законом для емфітевзису».

5. «Самостійність і незалежність емфітевзису від договору, яким він був встановлений, зумовлює ще одну особливість – існування емфітевзису як речового права може бути уражене лише недійсністю такого договору, розірвання ж його наслідків у вигляді припинення емфітевзису не матиме».

6. «Належним способом захисту прав особи у зв'язку з несплатою за користування земельною ділянкою по договору про встановлення емфітевзису є стягнення боргу, тобто примусове виконання обов'язку в натурі (пункт 5 частини другої статті 16 ЦК України)».

Велику роль у формуванні цього Висновку в цілому має твердження **ОП КЦС ВС** про певну якісно особливу природу емфітевзису як речового права.

Так, емфітевзису надаються такі характеристики: *«абсолютне право»; «речове, довгострокове, відчужуване та успадковуване право володіння та користування»; «одне із найбільш міцних прав після права власності»*, і тут же – *«найбільш повне обмежене речове право»*, яке поступається *«у цьому аспекті лише праву власності»*.

Цими характеристиками **ОП КЦС ВС** обґрунтовує висновок про відносну самостійність і незалежність емфітевзису від договору, яким він встановлений. Вичерпного пояснення, в чому ж є міра цієї «відносної» самостійності і незалежності (а також в чому зберігається певна несамостійність і залежність) **ОП КЦС ВС** не наводить, крім висновку про те, що лише недійсність, але не розірвання договору емфітевзису може припинити емфітевзис.

Тому доцільно розглянути надану **ОП КЦС ВС** характеристику правової природи емфітевзису шляхом аналізу оголошених **ОП КЦС ВС** ознак емфітевзису. Оскільки надана **ОП КЦС ВС** характеристика емфітевзису передбачає кваліфікацію його як найбільш повного та міцного після права власності, доцільно наш аналіз побудувати на порівнянні із іншим, доволі типовим та універсальним, речовим правом на землю – правом оренди.

1. Абсолютний та речовий характер. Під абсолютним правом зазвичай розуміють таке суб'єктивне право, носію якого як управнень особі протистойть невизначене коло («всі і кожен») зобов'язаних осіб (на противагу до відносного права, носію якого протистоять конкретно визначена(і) зобов'язана(і) особа(и)). Тому абсолютний та речовий характер притаманний всім без винятку речовим правам (власність, оренда, емфітевзис тощо) та не є унікальним для емфітевзису.

2. Довгостроковість. Закон визначає максимальний строк емфітевзису та оренди – 50 років (ст. 408 ЦК України [2], ч. 4 ст. 93 ЗК України [3]). Для оренди сільськогосподарських земель передбачено також мінімальні строки оренди землі, які залежно від обставин складають 7, 10 або 25 років (частини 11, 12 ст. 93 ЗК України). Отже, в цьому аспекті право оренди виявляється навіть сильнішим за емфітевзис.

3. Із питанням строків частково пов'язана і характеристика стійкості, або ж міцності речового права.

Так, для оренди передбачена гнучка система правових заходів щодо збереження орендних відносин після спливу строку договору оренди. Це – поновлення договору оренди (ст. 32-2 Закону України «Про оренду землі» [4], ст. 126-1 ЗК України) та переважне право орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк (ст. 33 Закону України «Про оренду землі»).

Щодо емфітевзису таких можливостей менше. Якщо поновлення договору можливо так само, як і у випадку оренди (ст. 126-1 ЗК України), то переважне право на укладення договору емфітевзису на новий строк емфітевта має лише у випадку, коли земельна ділянка використовується для вирощування багаторічних насаджень (плодових, ягідних, горіхоплідних, винограду) (ч. 1 ст. 102-1 ЗК України).

Отже, і в цьому аспекті право оренди виявляється сильнішим за емфітевзис.

4. Відчужуваність та успадковуваність. Емфітевзис може успадковуватися. Також емфітевзис може відчужуватися та передаватися в

заставу, крім випадків, коли його об'єктом є землі державної чи комунальної власності (ч. 2 ст. 407 ЦК України, ч. 5 ст. 102-1 ЗК України).

Посутньо аналогічні правила встановлені і для права оренди (статті 7, 8-1 Закону України «Про оренду землі»). Відмінності полягають у тому, що: (1) для оренди закон експліцитно передбачає можливість в договорі встановити інші правила щодо можливості спадкування права оренди; (2) натомість право оренди здатне не лише до спадкового правонаступництва, але і до правонаступництва *sui generis*: (А) після смерті фізичної особи-орендаря, в разі відмови чи відсутності спадкоємців, право оренди переходить до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем і виявили бажання стати орендарями в разі; (Б) у разі засудження фізичної особи-орендаря до позбавлення волі або обмеження його дієздатності за рішенням суду право на оренду земельної ділянки переходить до одного з членів його сім'ї, який виявив бажання і може відповідно до закону стати орендарем, а в разі його відмови або відсутності таких – до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем, за їх згодою.

Отже, і в цьому аспекті право оренди виявляється рівним, а в чомусь і сильнішим за емфітевзис.

5. Повнота. У загальному вигляді зміст права оренди та емфітевзису однаковий – володіння і користування земельною ділянкою (ч. 1 ст. 410 ЦК України, ст. 1 Закону України «Про оренду землі»). Звичайно, обсяг таких правомочностей не може бути більшим за обсяг, який належить власникові (орендодавцеві), а також об'єктивно обмежений позитивно-правовими приписами (цільове призначення, природоохоронні вимоги тощо).

У випадку як оренди, так і емфітевзису договір може встановлювати межі, умови та особливості таких правомочностей користувача, передусім користування.

В цілому з позитивного права не вбачається загальних суттєвих відмінностей у змісті правомочностей орендаря та емфітевти. Наявні лише окремі епізодичні відмінності, які свідчать про незначну «перевагу» емфітевзису. Так, право орендаря передати ділянку у користування іншій особі опосередковується суборендою, яка, за загальним правилом, можлива за згодою власника (загальною, висловленою в договорі, або ж окремою, отриманою згодом) (ч. 1 ст. 8 Закону «Про оренду землі»). Емфітевта же має право передавати ділянку в оренду як первинний орендодавець. Це право презюмується, але заборона передання ділянки в оренду емфітевтою може бути обумовлена у договорі емфітевзису (абз. 2–3 ч. 4 ст. 102-1 ЗК України). При цьому як суборенда, так і оренда емфітевтичної ділянки обмежені строком та умовами основної оренди та емфітевзису відповідно; припиняються у зв'язку із припиненням договору оренди/емфітевзису відповідно (частини 2, 4, 5 ст. 8, ст. 8-3 Закону «Про оренду землі»). І в цілому особливості передачі в оренду земельної ділянки емфітевтою (ст. 8-3 Закону «Про оренду землі») дуже близькі до загальних умов суборенди; найяскравішими відмінностями, які є «на користь» «сили та повноти» емфітевзису є таке: (1) за загальним

правилом, передання емфітевтичної ділянки емфітевтою в оренду є дозволеним (може бути заборонене договором емфітевзису); (2) плата за оренду емфітевтичної ділянки не обмежується розміром емфітевтичних платежів, як це, за аналогією, має місце із суборендою земель державної та комунальної власності, де плата за суборенду не може перевищувати орендної плати.

Водночас серед правових можливостей орендаря та емфітевти можна віднайти і випадки, коли орендар має права, які відсутні у емфітевти. Так, орендар має переважне право на придбання земельної ділянки у власність у разі її продажу (ч. 1 ст. 130-1 ЗК України). Емфітевт такого права саме в силу закону не має (ст. 9 Закону «Про оренду землі»).

Отже, і в сенсі повноти суб'єктивного права право оренди та емфітевзис не мають суттєвих відмінностей, а наявні не свідчать про однозначне переважання повноти одного чи іншого речового права.

Висновок. Характер, природа, зміст права оренди та емфітевзису за чинним законодавством України є дуже подібними, демонструють лише незначні відмінності, які не дають підстави для висновку про те, що емфітевзис є якісно більш повним, «сильним» у такій мірі, яка дозволяла б дійти висновків про те, що емфітевзис є найбільш повним обмежене речове право яке поступається лише праву власності, та до наступних висновків про незалежнення емфітевзису від договору про його встановлення.

Більше того, проведений аналіз, на нашу думку, свідчить про те, що, загалом, право оренди наразі є більш «повним» та «міцним» за емфітевзис (передусім за рахунок правонаступництва *sui generis* та переважного права орендаря на придбання земельної ділянки у власність).

Список використаних джерел та літератури:

1. Постанова Верховного Суду від 20.01.2025 у справі № 390/25/22. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/124596533>
2. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
3. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
4. Про оренду землі : Закону України від 06.10.1998 № 161-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14>

Щербина Євген Миколайович

кандидат юридичних наук, доцент,

доцент кафедри права

Дніпровського гуманітарного університету

ПОВНОВАЖЕННЯ СУБ'ЄКТІВ У СФЕРІ БЛАГОУСТРОЮ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ В УКРАЇНІ

Як не прикро у сучасній Україні благоустрій більшості населених пунктів характеризується незадовільним станом. Сьогодні значного