

Зінаїда КОЗІЮК, редактор юридичного напрямку



ЯК ПРАВИЛЬНО УКЛАСТИ ДОГОВІР ЕМФІТЕВЗИСУ

Акценти цієї статті:

- що треба знати про емфітевзис;
- коли може обмежуватися строк дії емфітевзису щодо приватних земель;
- як реалізується переважне право власника на купівлю права емфітевзису;
- зразок договору емфітевзису.

Оформлення права користування земельною ділянкою за допомогою договору емфітевзису набуває все більшої популярності серед населення України. Однак не всі досі розуміють, у чому полягає таке право та яка його особливість. Тому часто, аби не витратити час, користувачі наполягають на укладенні договору оренди. Але не поспішайте! Ознайомившись із цією консультацією, ви точно зможете дати відповідь на запитання, що таке емфітевзис та в чому його родзинка.

Усе про емфітевзис

Справа в тім, що законодавство не приділило багато уваги емфітевзису. Про нього йдеться тільки у ст. 102¹ Земельного кодексу та ст. 407–412 Цивільного кодексу (далі – ЗК, ЦК). Але не думайте, що це зовсім погано. Така прогалина у деяких питаннях надає більше можливостей для сторін, аби самостійно обрати умови договору.

Загалом, **емфітевзис** – це право користування чужою земельною ділянкою для сільгосппотреб. Таке право виникає на підставі укладеного сторонами договору. Договір емфітевзису складається **тільки у письмовому вигляді** та стосовно земель сільгосппризначення.

Право емфітевзису підлягає **обов'язковій держреєстрації** відповідно до Закону від 01.07.04 р. № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Отже, офіційно право виникне тільки після його держреєстрації.

Сторонами даного договору є власник земельної ділянки та особа, яка виявила бажання користуватися такою ділянкою (ч. 1 ст. 407 ЦК).

Строк дії договору емфітевзису

Договір емфітевзису може бути (ст. 408 ЦК):

- строковим (у договорі прописують точний строк його дії);
- безстроковим.

Коли укладено безстроковий договір, тобто на невизначений строк, кожна із сторін має право відмовитися від договору, попередньо повідомивши про це іншу сторону не раніше ніж за рік (ч. 2 ст. 408 ЦК). Повідомлення про відмову від договору складається у довільній формі та надсилається на офіційну адресу іншої сторони.

Цікаво знати! Право емфітевзису сягає корінням у римські часи. Тоді вважалось, що таке право є вічним, оскільки не обмежувалося жодними часовими рамками та переходило у спадок до членів сім'ї – від батька до сина. Таким чином, поколіннями сім'я могла обробляти одну й ту саму ділянку, оберігаючи та слідкуючи за її родючістю.

Чи встановлено мінімальний та максимальний строки дії емфітевзису?

Законодавство поділяє строк дії емфітевзису залежно від форми власності на землю (приватна, державна чи комунальна).

Так, стосовно **приватних земель ні мінімального, ні максимального строку дії договору емфітевзису не встановлено**. Сторони можуть укласти договір як на декілька років, так і на декілька десятків років. На практиці в Україні уклали договір емфітевзису навіть на 100 років.

Будьте пильні! 10.07.18 р. Верховна Рада прийняла законопроект № 6049-д, спрямований на удосконалення правил землекористування у масивах земель сільгосппризначення, стимулювання зрошення в Україні та багато іншого. Цим актом, зокрема, **обмежується максимальний строк дії договору емфітевзису стосовно земель приватної власності – 50 років.** Тобто після набрання чинності закону укласти договір емфітевзису щодо приватних земель можна буде на строк до 50 років. Крім того, укладені раніше договори не припиняться, а діятимуть згідно з їх умовами. Планується, що закон набуде чинності з **01.01.19 р.** На дату підготовки цього номера до друку законопроект Підписаний Президентом, однак в офіційному виданні не опублікований.

Якщо об'єктом емфітевзису є **земельна ділянка державної або комунальної власності**, то тут є певні обмеження **максимального строку дії** договору – **50 років** (ч. 4 ст. 102¹ЗК). Мінімального строку правові акти не містять.

Однак розпорядник земель державної власності – Держгеокадастр наразі визначає і мінімальний строк права емфітевзису, посилаючись на Стратегію удосконалення управління у сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними, затверджену постановою КМУ від 07.06.17 р. № 413 (далі – Стратегія № 413). У кінцевій частині Стратегії № 413 Держгеокадастру та його територіальним органам надано певні доручення, зокрема, під час формування лотів для продажу прав емфітевзису встановлювати строк дії договору **7 років.**

Таким чином, Держгеокадастр обґрунтував необхідність встановлювати мінімальний строк дії емфітевзису – 7 років, хоча в жодному іншому нормативному акті про це не йдеться.

Форма договору та істотні умови

Типової форми договору емфітевзису **не встановлено**, тому сторони на власний розсуд вирішують, якими умовами його наповнити. Головне, аби він містив **загальноприйняті істотні умови договорів** – предмет, ціну та строк дії (ст. 180 Господарського кодексу). Сторони також мають право додавати усі бажані умови. Нагадаємо, емфітевзис може бути як **безоплатним, так і оплатним.** Тобто, стягувати плату за користування чи ні, вирішує власник землі разом із

користувачем (детальніше див. на с. 19 цього номера).

Пам'ятайте! Земельна ділянка, на яку встановлюється право емфітевзису, повинна бути зареєстрована у Державному земельному кадастрі (далі – ДЗК) і мати присвоєний кадастровий номер. Адже право емфітевзису підлягає обов'язковій держреєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Держреєстр прав), що можливо за попередньої реєстрації об'єкта в ДЗК (ч. 10 ст. 79¹, 125, 126 ЗК). Отже, для укладення договору емфітевзису слід присвоїти кадастровий номер об'єкту договору (земельній ділянці) та здійснити його держреєстрацію у ДЗК. Перевірити цю інформацію можна, замовивши витяг із ДЗК про земельну ділянку через Публічну кадастрову карту України за посиланням map.land.gov.ua. У витягу наводиться дата реєстрації ділянки, її кадастровий номер та багато іншого.

Права та обов'язки сторін

Права та обов'язки сторін договору наведено у ст. 409, 410 ЦК. Так, **власник землі має право** вимагати від користувача використання її за встановленим у договорі призначенням (ч. 1 ст. 409 ЦК). Тобто використовувати ділянку потрібно тільки за основним цільовим призначенням. Також власник має право на одержання плати за користування ділянкою. Її розмір, форма, умови, порядок та строки виплати уточнюються в договорі.

Основний **обов'язок власника** – не перешкоджати землекористувачеві у реалізації його права на ділянку (ч. 3 ст. 409 ЦК). Передавши ділянку за емфітевзисом, власник повинен надати землекористувачеві безперешкодний доступ на період дії договору. Зазвичай сторони вказують, що порушення цього правила є підставою для дострокового розірвання договору.

Землекористувач, у свою чергу, **має право** користуватися ділянкою у повному обсязі, як це визначено умовами договору. Крім того, він **зобов'язаний** (ч. 2, 3 ст. 410 ЦК):

- вносити плату за користування та інші платежі, визначені законом;
- ефективно використовувати земельну ділянку за її цільовим призначенням, застосовувати природоохоронні технології виробництва, підвищувати родючість землі, утримуватися від дій, які можуть погіршити екологічну ситуацію.

Перелічені права та обов'язки сторін не є остаточними в частині укладання договору емфітевзису. Вони є основними, але можна додавати нові умови, які є принциповими і важливими для кожної сторони.

Припустимо, що серед обов'язків користувача – підвищення родючості земельної ділянки. Як за цим прослідкувати? Для цього винайшли спеціальний документ – **агрохімічний паспорт поля, земельної ділянки**. У ньому наводяться агрохімічні характеристики ґрунтів та стан їх забруднення токсичними речовинами та радіонуклідами (п. 1.2 Порядку ведення агрохімічного

паспорта поля, земельної ділянки, затвердженого наказом Мінагрополітики від 11.10.11 р. № 536). Метою проведення агрохімпаспортизації є раціональне використання земель сільгосппризначення. Отже, агрохімічний паспорт земельної ділянки допоможе виявити підвищення або погіршення родючості ділянки (див. «БАЛАНС-АГРО», 2017, № 22, с. 31).

Власнику землі перед укладенням договору емфітевзису бажано замовити такий агрохімпаспорт. Тоді до договору можна включити опис актуального стану ґрунтів ділянки, передбачивши такі умови (див. **зразок 1**).

ЗРАЗОК 1

<...>

7.3. Користувач зобов'язаний підвищувати родючість земельної ділянки.

7.4. На дотримання користувачем п. 7.3 Договору власник має право перевіряти стан переданої у користування за емфітевзисом земельної ділянки шляхом проведення її агрохімічної паспортизації не рідше одного разу на 5 років.

7.5. Недотримання користувачем своїх зобов'язань, зокрема п. 7.3 Договору, є підставою для дострокового розірвання Договору. У такому разі виплачена наперед плата за користування поверненню не підлягає.

<...>

Відчуження, внесення до статутного капіталу, передача у заставу

Окрім тривалого строку дії, емфітевзис має такі особливості (ч. 1 ст. 411 ЦК, ч. 2 ст. 102¹ ЗК):

- право на відчуження права користування земельною ділянкою;
- його успадкування;
- внесення до статутного капіталу;
- передача у заставу.

Тобто землекористувач може продати право користування чужою ділянкою для сільгоспотреб. При цьому власник землі не змінюється, тільки право користування отримує інша особа, причому без необхідності змінювати умови договору. Це досить вигідна операція. Сьогодні у землекористувача є змога обробляти земельну ділянку, а в майбутньому за відсутності сил і коштів він може розпорядитися нею та отримати кошти з продажу права емфітевзису. Іншими словами, емфітевзис – це актив.

Майте на увазі! Продати право емфітевзису, а також здійснити інші дії (успадкувати, внести до статутного капіталу, передати у заставу) можна тільки стосовно приватних земель. На державні та комунальні землі встановлено пряму заборону. Отже, право користування чужою земельною ділянкою для сільгоспотреб державної або комунальної власності не вдасться відчужити (окрім переходу права власності на будівлі та споруди), внести до статутного капіталу, передати у заставу (ч. 3 ст. 102¹ ЗК). Детальніше про внесення права емфітевзису до статутного капіталу див. на с. 14 цього номера.

Користувач, який вирішив продати право емфітевзису, не може провести угоду без власника. Адже при продажу права емфітевзису переважне право на його придбання має власник землі. Його не можна позбавити такого права. При цьому ціна та інші умови для нього є такими, як і для інших покупців (ч. 2 ст. 411 ЦК).

Тож землекористувач **зобов'язаний** письмово повідомити власника про майбутній продаж пра-

ва користування ділянкою. Строк надсилання такого повідомлення законодавством не визначено. Тому це питання сторони вирішують самостійно, фіксуючи його в договорі (за один, три, шість місяців до бажаної дати здійснення угоди).

Фактично на прийняття рішення у власника є **один місяць** і три варіанти:

- надіслати письмову згоду на купівлю такого права самому;
- надіслати письмову відмову від купівлі права емфітевзису;
- не надсилати жодної відповіді.

Якщо протягом **одного місяця** власник не надішле письмової згоди на купівлю або відповіді, то право користування можна продавати іншій особі. У будь-якому разі насамперед треба поцікавитися, чи бажає власник придбати право емфітевзису, а якщо він відмовиться/не надасть відповіді – пропонувати іншим потенційним покупцям.

Зверніть увагу! Власник може прописати в умовах договору своє право на одержання відсотків від ціни продажу права емфітевзису (вартості права) (ч. 5 ст. 411 ЦК). Якщо така умова в договорі відсутня, то і права на отримання частки від продажу у власника немає.

Припинення права емфітевзису

До підстав для припинення права емфітевзису віднесено такі (ст. 412 ЦК):

- поєднання в одній особі власника землі та землекористувача. Це можливо, якщо власник скористається своїм переважним правом на придбання емфітевзису, тобто одночасно стане і власником, і користувачем;
- сплив строку, на який надано право;
- викуп земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю;
- рішення суду.

Умови та підстави дострокового припинення договору сторони регулюють у самому договорі. Так, причиною дострокового розірвання може бути взаємна домовленість сторін. Якщо обидві сторони дійшли згоди про доцільність дострокового припинення правовідносин, вони укладають про це додаткову угоду. Крім того, підставою може бути порушення певних умов договору.

Не слід забувати, що припинення права також підлягає реєстрації у Держреєстрі прав. Припинення договору має здійснюватися у такій самій формі, що і його укладення, якщо інше не встановлено цим договором (ст. 654 ЦК).

Тобто за виникнення підстав для припинення договору емфітевзису сторони мають укласти у письмовому вигляді додаткову угоду до договору та надати її держреєстратору прав або нотаріусу для офіційної реєстрації припинення речового права у Держреєстрі прав.

Покажемо, як можна скласти договір емфітевзису (див. **зразок 2 – доступний для завантаження на сайті компанії з анонсу цього випуску**).

ЗРАЗОК 2

Договір про встановлення права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису)

м. Кривий Ріг

08.08.18 р.

Савченко Михайло Олегович, який проживає у м. Кривий Ріг, вул. Леніна, буд. 5, кв. 10, реєстраційний номер облікової картки платника податків 2222222244 (далі – Власник), з однієї сторони, та Сільськогосподарське товариство з обмеженою відповідальністю «Метеор» в особі директора Ховойченка Олега Олексійовича, який діє на підставі Статуту (далі – Землекористувач), з іншої сторони (далі разом – Сторони), діючи добровільно та розуміючи значення своїх дій, уклали цей договір (далі – Договір) про таке:

1. Предмет Договору

1.1. Власник надає Землекористувачу, а Землекористувач приймає в користування від Власника земельну ділянку площею 10 (десять) га, розташовану за адресою: с. Веселе Криворізького райо-

ну Дніпропетровської області, кадастровий номер 1221800000:01:001:0001, цільове призначення: для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, з метою її використання для сільськогосподарських потреб (емфітевзису).

1.2. Земельна ділянка належить Власнику на підставі державного акта на право власності на земельну ділянку серії ДЕ № 770037, виданого Управлінням Держкомзему у Криворізькому районі Дніпропетровської області 04.04.09 р. Державний акт зареєстровано в Книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі за № 133336999999.

1.3. Власник свідчить про те, що на земельній ділянці не розміщено будь-яких будівель та/або споруд, ділянка є придатною для використання за призначенням.

Землекористувач підтверджує, що земельна ділянка, яка є предметом Договору, ним оглянута і на ній відсутні будь-які об'єкти нерухомого майна. Ці дані підтверджуються довідкою від 22.07.18 р. № 301/18, виданою відділом БТІ Веселівської сільської ради Криворізького району Дніпропетровської області, де сказано, що земельна ділянка вільна від забудови і будівництво об'єктів нерухомості на ній не розпочиналось.

1.4. Право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) може відчужуватися, успадковуватися, передаватися у заставу, вноситися до статутного капіталу.

2. Ціль Договору

2.1. Земельна ділянка має використовуватися виключно для сільськогосподарських потреб відповідно до її цільового призначення. Землекористувач вирощуватиме на ній сільгоспкультури з метою подальшого продажу та отримання прибутку.

3. Строк дії Договору

3.1. Строк користування земельною ділянкою за Договором становить 100 років.

3.2. Земельна ділянка передається Власником Землекористувачу за актом приймання-передачі ділянки у день підписання Договору.

4. Ціна Договору

4.1. За користування земельною ділянкою Землекористувач щороку повинен сплачувати Власнику плату в розмірі 15 000 (п'ятнадцять тисяч) гривень 00 копійок.

4.2. Сторони домовились, що Землекористувач у день підписання Договору виплатить орендну плату наперед за перші 10 років користування, а саме 150 000 (сто п'ятдесят тисяч) гривень. Надалі, починаючи з 11-го року користування, плата за наступний рік має надходити на розрахунковий рахунок Власника не пізніше 15 грудня.

4.3. Сторони погодилися, що розмір плати за користування цією ділянкою може переглядатися виключно за згодою обох сторін та не рідше одного разу на 7 років.

4.4. Плата за користування земельною ділянкою сплачується виключно у грошовій формі.

5. Права та обов'язки Сторін

5.1. Власник має право на одержання плати за користування земельною ділянкою, що сплачується згідно з п. 3.1 Договору, та вимагати від Землекористувача використання земельної ділянки за вказаним у п. 1.1 Договору призначенням.

5.2. Власник зобов'язаний надати безперешкодний доступ до земельної ділянки та не перешкоджати Землекористувачеві у реалізації його права користування.

5.3. Землекористувач має право:

- користуватися ділянкою у повному обсязі, беручи до уваги умови Договору;
- відчужувати право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб;
- передавати право користування у спадок;
- вносити таке право до статутного капіталу;
- передавати право під заставу.

5.4. При відчуженні права шляхом укладення договору дарування попередньо отримувати письмову згоду Власника не потрібно. У разі продажу права користування Власник має переважне перед іншими особами право на його придбання за ціною, що оголошена для продажу, та на інших рівних умовах.

5.5. Землекористувач зобов'язаний не менше ніж за три місяці до бажаної дати укладення угоди письмово повідомити Власника про продаж права користування земельною ділянкою. Якщо протягом місяця з моменту повідомлення Власника про продаж права останній не надішле письмової згоди на купівлю, таке право може бути продане іншій особі.

5.6. Сторони встановили, що при продажу Землекористувачем права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб іншій особі Власник має право на одержання 15 (п'ятнадцяти) відсотків від ціни продажу (вартості права), установлених договором купівлі-продажу. Відсотки від ціни продажу отримуються Власником за кожною угодою.

5.7. У разі набрання чинності закону про обіг земель сільськогосподарського призначення (відкриття ринку землі в Україні), дозволу купівлі-продажу земельних ділянок сільгосппризначення та волевиявлення Власника продати земельну ділянку, стосовно якої укладено Договір, Землекористувач має першочергове право на її купівлю за ціною та іншими умовами, які обере Власник.

5.8. Землекористувач зобов'язаний:

- вносити плату за користування земельною ділянкою, що сплачується згідно з п. 4.2 Договору, а також здійснювати інші платежі, установлені законом;
- ефективно використовувати земельну ділянку за її цільовим призначенням, підвищувати її родючість, застосовувати природоохоронні технології виробництва, утримуватися від дій, які можуть призвести до її погіршення;
- здійснити державну реєстрацію речових прав на земельну ділянку. Право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) переходить до Землекористувача з моменту державної реєстрації речового права на нерухоме майно згідно із законодавством.

6. Припинення права емфітевзису

6.1. Право користування земельною ділянкою для сільгосппотреб припиняється в разі:

- поєднання в одній особі Власника та Землекористувача;
- спливу строку, на який було надано право користування;
- викупу земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю;
- прийняття рішення суду про припинення права у випадках, установлених законом.

6.2. Сторони погодили, що смерть або зміна Власника не припиняють Договір. Зміни стосовно нового власника вносяться за взаємною згодою сторін шляхом укладання додаткової угоди до Договору.



6.3. Договір може бути достроково розірваний за згодою Сторін шляхом укладання договору про розірвання Договору, який має бути нотаріально посвідчений. В іншому разі Договір розривається за рішенням суду.

7. Відповідальність Сторін

7.1. За невиконання або неналежне виконання умов Договору Сторони несуть відповідальність згідно із законодавством України.

7.2. Землекористувач ознайомлений із даними агрохімічного обстеження ділянки, що містяться в агрохімічному паспорті земельної ділянки, складеному станом на 01.08.18 р. Підтвердженням актуального стану землі є агрохімічний паспорт ділянки, виготовлений не більше року тому. Сторони домовились, що ці дані характеризують стан земельної ділянки (грунтового покриву), її родючість та ступінь забруднення на момент укладання Договору. На момент повернення земельної ділянки її стан повинен бути не гіршим за той, що вказаний в агрохімічному паспорті земельної ділянки станом на 01.08.18 р. У разі недотримання цієї вимоги Землекористувач повинен компенсувати Власнику збитки, заподіяні погіршенням стану землі, у розмірі 100 000 (сто тисяч) гривень. Збитки перераховуються на розрахунковий рахунок Власника протягом 5 (п'яти) робочих днів.

8. Вирішення спорів

8.1. У разі виникнення спорів за Договором Сторони врегульовують їх шляхом переговорів. Якщо спір не вдається владнати в ході переговорів, він вирішується у судовому порядку.

9. Прикінцеві положення

9.1. Згідно із ч. 1 ст. 4 Закону від 01.07.04 р. № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) підлягає обов'язковій державній реєстрації.

9.2. Зміни та доповнення до Договору вносяться за згодою Сторін шляхом укладення додаткової угоди до Договору. Витрати, пов'язані з нотаріальним посвідченням Договору, несе Землекористувач.

9.3. Договір складено в трьох примірниках, один з яких зберігається у справах приватного нотаріуса, інші – у Сторін.

9.4. Сторони підтверджують, що Договір відповідає їх дійсним намірам і не носить характеру фіктивного та удаваного правочину, укладається за їх волею, без будь-якого застосування фізичного чи психічного тиску та на вигідних умовах і не є результатом впливу тяжких обставин. Договір укладається Сторонами без застосування обману чи приховування фактів, які мають істотне значення. Сторони однаково розуміють значення, умови Договору, його природу і правові наслідки, бажають настання саме тих правових наслідків, що створюються Договором, а також свідчать, що Договором визначено всі істотні умови, що підтверджено особистими підписами представників Сторін.

9.5. Сторонам роз'яснено положення чинного законодавства щодо порядку укладання договорів про встановлення права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису), підстав та наслідків визнання їх недійсними, зміст ст. 203, 407–412 Цивільного кодексу, ст. 59–65, 74 Сімейного кодексу, ст. 102¹ Земельного кодексу.

Адреси, банківські реквізити та підписи Сторін

Посвідчувальний напис нотаріуса