

Оксана ЛИТВИН, юрист



КАК В ЭТОМ ГОДУ ЗАКЛЮЧИТЬ ДОГОВОР ЭМФИТЕВЗИСА

Суть вопроса: эфитевзис – это право пользования чужим земельным участком для сельхознужд, которое возникает на основании договора между собственником земельного участка и заинтересованным лицом. Эфитевзису всегда уделяли недостаточно внимания: ст. 93, 102¹ Земельного кодекса и ст. 407–412 Гражданского кодекса (далее – ЗК, ГК). Но недавно некоторые из этих норм претерпели изменения, а Закон от 06.10.98 г. № 161-ХІV «Об аренде земли» (далее – Закон № 161) был дополнен ст. 8³, которая посвящена эфитевзису. Поскольку сельхозпроизводители часто используют этот инструмент, нужно досконально разобраться, какие теперь особенности имеет право эфитевзиса. В консультации расскажем о порядке заключения договора эфитевзиса.

Возникновение права

Эфитевзис возникает на основании договора, заключенного между собственником земельного участка и заинтересованным лицом (землепользователем). Землепользователем может быть физическое или юридическое лицо.

Стороны заключают договор, согласовав его условия. Однако договор эфитевзиса относительно земельных участков государственной и коммунальной собственности заключается по результатам земельных торгов, на которых победитель предложил наивысшую цену за право эфитевзиса (ст. 135 ЗК). Исключения установлены в ч. 2 ст. 134 ЗК.

Важный момент! С 27.05.21 г. все сельхозучастки из государственной собственности переданы в коммунальную, поэтому потенциальным арендодателем по договору эфитевзиса будет орган местного самоуправления, на территории которого он расположен (Закон от 28.04.21 г. № 1423-ІХ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно усовершенствования системы управления и дерегуляции в сфере земельных отношений», далее – Закон № 1423). Обзор Закона № 1423 см. в «БАЛАНС-АГРО», 2021, № 23.

То есть с собственником сельхозучастка частной собственности можно договориться напрямую и заключить договор день в день, а сельхозучасток коммунальной собственности придется добывать в борьбе на публичных торгах.

По общему правилу договор эфитевзиса **не подлежит нотариальному удостоверению** (ст. 209

ГК, ч. 8 ст. 102¹ ЗК). Впрочем, нормой ч. 8 ст. 102¹ ЗК предусмотрено нововведение: собственник может установить **требование такого удостоверения**, а при отсутствии необходимости со временем его отменить. Установление/отмена требования является односторонней сделкой, которая заверяется у нотариуса и отражается как обременение в Государственном реестре вещных прав на недвижимое имущество (далее – Реестр прав).

Однако подписание договора еще не означает возникновения прав и обязанностей между сторонами. Они возникнут после регистрации **права эфитевзиса** в Реестре прав согласно Закону от 01.07.04 г. № 1952-ІV «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений».

Помните! Договор эфитевзиса заверяется у нотариуса исключительно по желанию сторон. Обязательность удостоверения может инициироваться сторонами в момент заключения договора или собственником раньше времени путем отражения такого требования в Реестре прав. Право эфитевзиса возникает с момента его регистрации в Реестре прав.

Срок договора

Срок договора эфитевзиса устанавливается сторонами **по договоренности**. Минимальный срок законодательством не определен, а максимальный составляет **50 лет** для всех форм собственности на землю – государственной, коммунальной, частной (ч. 6 ст. 102¹ ЗК, ст. 408 ГК).

Интересный факт: минимальный срок пользования сельхозземлей предусмотрен исключительно

для аренды – 7 лет (ст. 19 Закона № 161). Для эфитевзиса можно установить и меньший срок – год, два, пять.

Форма и условия договора

Типовой формы договора эфитевзиса не установлено, поэтому стороны имеют возможность на свое усмотрение прописать условия сотрудничества.

Для определения существенных условий договора руководствуемся ст. 180 Хозяйственного кодекса, а именно: **предмет, цена, срок действия**. Кроме того, для эфитевзиса добавлено такое существенное условие, как **установление размера и порядка уплаты землепользователем собственнику процентов от цены продажи права эфитевзиса** (ч. 5 ст. 411 ГК, см. далее).

Добавлять другие условия разрешается по желанию сторон. Это, например, могут быть: условия о преобладающем праве на возобновление, порядок его использования, преобладающее право на покупку участка в случае его продажи собственником, условия и периодичность пересмотра размера платы, размер штрафа за нарушение срока внесения платы, условия возврата земельного участка, порядок прекращения договора и т. п. (см. **образец** договора в конце консультации).

Важно! Прописывая условия договора эфитевзиса, учитывайте факт открытия рынка земли с 01.07.21 г. Ведь эфитевт будет иметь преобладающее право на покупку, если он предоставлен условиями договора. Поэтому не забывайте добавить право эфитевта на покупку в договор. Подробно об этом право читайте в «БАЛАНС-АГРО», 2020, № 36, с. 20.

Платное или бесплатное пользование?

Эфитевзис может быть возмездным или безвозмездным. Минимального или максимального размера платы нет. Поэтому, в каком размере предусмотреть плату за пользование или ее совсем не устанавливать, стороны решают при заключении договора.

Имейте в виду! В случае установления возмездного права эфитевзиса необязательно ориентироваться на нормативную денежную оценку

земельного участка. Удобнее определить плату в постоянной денежной сумме. Периодичность и способ оплаты фиксируются в договоре.

Другая ситуация с земельным участком коммунальной собственности. Плата за пользование такими участками по договору эфитевзиса предусматривается по результатам земельных торгов и не может быть уменьшена на протяжении срока действия договора, а также его возобновления (ст. 102¹ ЗК).

Особенности эфитевзиса

Эфитевзис земельного участка частной или коммунальной собственности, право на который приобретено на земельных торгах, кроме общего права пользования, имеет ряд особенностей. В частности, право эфитевзиса содержит следующие аспекты (ст. 407, 411 ГК; ст. 102¹ ЗК; ст. 9 Закона № 161):

- отчуждение права пользования земельным участком. Эфитевт может подарить, продать право пользования земельным участком другому лицу (детальнее о вариантах распоряжения правом см. на с. 17 этого номера);
- наследование эфитевзиса. Это право переходит в порядке наследования. Поэтому стороной по договору станет преемник эфитевта. К нему перейдет право пользования на тех же условиях, а изменения вносятся в договор по желанию сторон;
- передача в залог;
- внесение в уставный капитал;
- передача права пользования другому лицу на праве аренды (см. далее).

Итак, все эти действия возможны относительно земельных участков частной формы собственности и государственной/коммунальной собственности, если право пользования приобретено на торгах или состоялся переход права собственности на объект недвижимого имущества (жилой дом, другие здания и сооружения) (ч. 5 ст. 102¹ ЗК).

Например, землепользователь имеет в собственности дом, расположенный на земельном участке коммунальной собственности, который передан в пользование по договору эфитевзиса. Он продал дом юрлицу. Поэтому, несмотря на запрет, землепользователь может внести право эфитевзиса земельного участка в уставный капитал юрлица – приобретателя дома.

Об отличии между эфитевзисом и арендой см. на с. 3 этого номера.

Надо ли уведомлять собственника о продаже права эфитевзиса?

Да. Эфитевт, который решил продать право эфитевзиса, должен уведомить собственника об этом. Ведь собственник участка имеет преобладающее право на его покупку по цене, объявленной для продажи, и на других равных условиях (ч. 2 ст. 411 ГК).

Собственник обязан на протяжении **одного месяца** рассмотреть уведомление и воспользоваться одним из сценариев (ч. 3 ст. 411 ГК):

- предоставить ответ о согласии с условиями продажи. Тогда стороны заключают договор купли-продажи права эфитевзиса. Собственник участка также приобретает статус пользователя, в связи с чем договор эфитевзиса прекращается. Детальнее о прекращении эфитевзиса см. на с. 21 этого номера;
- отказаться от покупки. Получив официальный отказ собственника, землепользователь может продать право эфитевзиса на тех же условиях другому лицу;
- проигнорировать уведомление. В таком случае землепользователь ждет месяц и даже без отказа получает молчаливое согласие собственника на продажу права другому лицу. Эфитевт может продать право на следующий день.

В случае нарушения права преобладающей покупки собственник может предъявить иск в суд о переводе на него прав и обязанностей покупателя. Исковая давность такого иска составляет один год (ст. 362, ч. 4 ст. 411 ГК).

Плата собственнику за продажу права

Это нововведение появилось с 27.05.21 г. со вступлением в силу Закона № 1423. Теперь **собственник имеет право на получение процентов от цены продажи права эфитевзиса** другому лицу (ч. 5 ст. 411 ГК).

Минимального или максимального размера такой платы не установлено, то есть при заключении

договора стороны должны согласовать долю, которую получит собственник, в случае продажи права эфитевзиса другому лицу. Эта доля обязательно должна быть в процентах к цене. Учитывая это, доля собственника выражается исключительно в денежной форме.

Например, договором эфитевзиса предусмотрено, что в случае продажи эфитевтом права собственник получит 10 % цены. Право продали за 10 тыс. грн. Из них эфитевт-продавец должен отсчитать собственнику участка 1 тыс. грн.

При этом собственник не лишен его преобладающего права на покупку права эфитевзиса. Если он откажется от него или проигнорирует уведомление, то не приобретет право. Но все равно ему принадлежит процент от продажи права эфитевзиса.

Стороны регулируют порядок получения собственником его процента, в частности:

- на руки наличностью или в безналичном виде на карточку. Не забудьте прописать реквизиты банковского счета;
- в определенный срок после оформления соглашения продажи. Например, на протяжении трех рабочих дней после заключения договора купли-продажи права эфитевзиса.

Обратите внимание! Правило о судьбе собственника от продажи права эфитевзиса эфитевтом распространяется на договоры, заключенные после 27.05.21 г. Итак, заключая договор после этой даты, стороны обязаны предусмотреть надлежащий собственнику процент и порядок его выплаты. Договоры эфитевзиса, заключенные до 27.05.21 г., продолжают действовать. Стороны не обязаны вносить изменения, касающиеся определения процента собственника от продажи права эфитевзиса.

Образец договора эфитевзиса можно скачать по ссылке <https://is.gd/cE0SAL> или с помощью QR-кода:



ОБРАЗЕЦ

Договір емфітевзису № 40/21

01.06.21 р.

м. Херсон

Дмитрук Вадим Вікторович, паспорт серії АР № 111111, виданий Кіровським РВ ДМУ ГУ МВС у Запорізькій області, реєстраційний номер облікової картки фізичної особи – платника податків 222222222 (далі – Орендодавець), з однієї сторони, та Фермерське господарство «Світло» в особі голови Сачка Федора Дмитровича, що діє на підставі Статуту (далі – Емфітевт), з другої сторони (далі разом – Сторони), уклали цей договір емфітевзису (далі – Договір) про таке:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець надає, а Емфітевт приймає в строкове платне користування земельну ділянку загальною площею 0,2 га із цільовим призначенням «землі сільськогосподарського призначення», за видом «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва» (кадастровий номер 1010000000:01:001:0001).

Примечание. Стороны можно назвать по-разному. Арендодатель – он же собственник, сторона 1, эмфитевт – землепользователь, сторона 2. Сути отношений это не меняет.

2. Об'єкт Договору

2.1. У користування передається земельна ділянка, яка розташована на території Ставропольської селищної ради Херсонського району Запорізької області (кадастровий номер 1010000000:01:001:0001), загальною площею 0,2 га, цільове призначення – землі сільгосппризначення; вид цільового призначення – для ведення товарного сільгоспвиробництва (далі – земельна ділянка).

2.2. Земельна ділянка належить Орендодавцеві на праві приватної власності, що підтверджується записом в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Реєстр прав) від 01.04.17 р. № 00001234.

2.3. На земельній ділянці відсутні об'єкти нерухомого майна або інфраструктури.

2.4. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки згідно з витягом із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки від 02.02.21 р. на дату укладення Договору становить 100 200 грн. Витяг є невід'ємною частиною Договору.

2.5. Земельна ділянка не має недоліків, що можуть перешкоджати її ефективному використанню.

2.6. Інші особливості земельної ділянки, які можуть вплинути на відносини, відсутні.

3. Строк дії Договору

3.1. Договір укладено 1 червня 2021 року на 30 років.

4. Плата за користування

4.1. Розмір плати за користування земельною ділянкою за рік становить 10 000 (десять тисяч) грн. Форма плати – грошова. За зверненням Орендодавця плата може бути виплачена в натуральній формі.

4.2. Плата підлягає щорічній індексації в порядку, передбаченому в п. 4.3 Договору.

Примечание. В этом случае предусмотрена постоянная денежная сумма как плата и индексация (следует прописать порядок ее осуществления). Напомним, индексация нормативной денежной оценки (далее – НДО) и платы – это два разных вида индексации. Стороны имеют право установить размер платы исходя из процентов НДО земельного участка или в фиксированной денежной сумме. При желании исключить индексацию замените п. 4.2 Договора условием следующего содержания: «Плата не подлежит индексации» и исключите п. 4.3.

4.3. Плата підлягає індексації на індекс інфляції. Коефіцієнт індексації плати розраховується шляхом множення офіційно визначених індексів інфляції за період із місяця, що настає за місяцем укладення Договору, по місяць, в якому плата фактично виплачується (фактичний рік користування).

4.4. Плата сплачується у строк до 31 грудня щороку шляхом перерахування Емфітевтом грошових коштів на банківський рахунок Орендодавця, указаний у розд. 15 Договору. Орендодавець повинен повідомити письмово Емфітевта про зміну рахунка протягом п'яти робочих днів із дати такої зміни. У разі закриття рахунка або неповідомлення Емфітевта про його зміну Емфітевт звільняється від відповідальності за несплату або несвоєчасну сплату плати.

4.5. Плата може бути сплачена наперед (авансом) за наступні роки користування. Для такої сплати Орендодавець має направити/надати Емфітевту письмову заяву в довільній формі. Сплата наперед здійснюється у безготівковій формі.

4.6. Плата, сплачена наперед у порядку п. 4.5 Договору, підлягає індексації на індекс інфляції за минулий календарний рік, відомий на дату такої сплати. Зобов'язання Емфітевта з її сплати за відповідний період є виконаними в повному обсязі.

4.7. У разі дострокового розірвання Договору, за який плата сплачена наперед, з ініціативи Орендодавця, плата за майбутні періоди має бути повернена Орендодавцем на рахунок Емфітевта у трикратному розмірі протягом 10 робочих днів із дати розірвання.

Примечание. Землепользователь может выполнить свои обязательства по договору досрочно, уплатив за несколько лет наперед или за весь период полностью. Если при заключении договора плата осуществляется полностью, то в условиях следует так и зафиксировать: «Плата уплачена наперед за весь срок пользования, предусмотренный в п. 4.1 Договора». Перечислять плату следует исключительно из расчетного счета Эмфитевта для подтверждения надлежащего расчета и избежания споров относительно назначения и получения этого платежа. Условия возврата уплаченной наперед платы устанавливаются сторонами. Это может быть предложен трехкратный размер или без переплат.

4.8. У разі смерті Орендодавця договір не припиняє свою чинність. Після звернення спадкоємців Орендодавця до Емфітевта з належним чином оформленими правовстановлюючими документами на земельну ділянку та надання довідки банку про відкритий рахунок Емфітевт протягом 10 робочих днів зобов'язаний сплатити належну спадкоємцю/спадкоємцям до виплати суму шляхом її перерахування на банківський рахунок. Виняток становить ситуація, коли така плата була здійснена Орендодавцеві наперед у повному розмірі.

4.9. Розмір плати переглядається виключно за згодою сторін.

4.10. У разі порушення Емфітевтом строків унесення плати, визначених п. 4.4 Договору, стягується пеня в розмірі 0,1 % несплаченої суми за кожний календарний день прострочення, але не більше за подвійну облікову ставку НБУ, що діяла у період, за який нараховувалася пеня.

Примечание. Пересмотр платы может быть периодическим (раз в 2, 4 года и т. п.) и при наступлении определенных обстоятельств, например: «...изменения условий хозяйствования, предусмотренных договором; увеличение индекса потребительских цен более чем на 5 % в сравнении с прошлым годом; ухудшение состояния земли не по вине Эмфитевта (предоставляются подтверждающие документы)». Указав обстоятельства, следует детализировать способ их подтверждения. Пеня устанавливается по согласованию сторон любого размера. Также можно предусмотреть штраф в постоянной денежной сумме или в процентах от платы.

5. Переважне право на поновлення Договору

5.1. Після закінчення строку дії Договору Емфітевт має переважне право перед іншими особами на укладення договору емфітевзису на новий строк. Емфітевт повинен не пізніше ніж за 30 календарних днів до закінчення строку дії Договору повідомити письмово Орендодавця про намір укласти договір емфітевзису на новий строк. Разом з листом-повідомленням Емфітевт направляє Орендодавцю проєкт договору. Лист-повідомлення викладається в довільному вигляді. Емфітевт направляє його Орендодавцю цінним листом разом з описом вкладення або вручає особисто з проставлянням підпису Орендодавця та дати отримання.

5.2. Орендодавець у місячний строк із дня отримання листа-повідомлення та проєкту договору вивчає їх та, за необхідності, узгоджує з Емфітевтом істотні умови. За відсутності заперечень Сторони укладають договір емфітевзису на новий строк.

5.3. За наявності в Орендодавця заперечень до поновлення Договору він у місячний строк із дня отримання листа-повідомлення письмово повідомляє Емфітевта про відмову в поновленні Договору. Лист-повідомлення про відмову Орендодавець направляє на юридичну адресу Емфітевта цінним листом з описом вкладення.

Примечание. Наличие и способ использования преобладающего права на возобновление договора регулируется самим договором. Ведь законодательство не закрепляет такого правила, как это предусмотрено для договора аренды. Поэтому в договоре эмфитевзиса уделите внимание условиям о возобновлении. Также стороны могут заключить дополнительное соглашение к договору в части увеличения срока его действия, не ожидая его окончания. При каких-либо сомнениях советуем использовать дополнительное соглашение, ведь в случае недостижения договоренности преобладающее право теряется. А зачем рисковать? Срок сообщения определяется по желанию от одного месяца и более (даже шесть месяцев).

5.4. У разі смерті Орендодавця до спливу строку дії Договору Емфітевт, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору емфітевзису на новий строк, зобов'язаний повідомити про це нового власника земельної ділянки протягом одного місяця із дня, коли йому стало відомо про перехід права власності на земельну ділянку.

Примечание. Лицо, которое приобрело право собственности на земельный участок, находящийся в пользовании, на протяжении одного месяца со дня государственной регистрации права собственности на него обязано уведомить об этом Эмфитевта в порядке, определенном ст. 148¹ ЗК. Уведомление должно содержать: кадастровый номер (при наличии), местоположение, площадь земельного участка, Ф. И. О. нового собственника, место проживания, его почтовый адрес, платежные реквизиты. Уведомление направляется Эмфитевту заказным письмом с уведомлением о вручении или вручается ему лично под подпись.

6. Поновлення Договору

6.1. Після закінчення строку, на який укладено Договір, він поновлюється на такий самий строк і на таких самих умовах без учинення Сторонами письмового правочину про його поновлення.

6.2. У разі подання Орендодавцем заяви про виключення з Реєстру прав відомостей про поновлення Договору Орендодавець зобов'язаний письмово повідомити про це Емфітевта протягом трьох робочих днів. Повідомлення надсилається цінним листом з описом вкладення або вручається особисто Емфітевту під підпис.



Примечание. С 15.07.20 г. вступили в силу новые правила возобновления договоров аренды. Мы можем их выполнять по аналогии к эфитевзису. Другими словами, возможно автоматическое возобновление договора без заключения дополнительного соглашения. Однако любая сторона может отказаться от такого возобновления, подав заявление регистратору Реестра прав. Обязанность уведомлять об отказе другую сторону правоотношений не установлена. Поэтому считаем необходимым прописать такую обязанность в Договоре.

После отказа от автоматического возобновления у Эфитевта есть еще один способ оставить в своем пользовании земельный участок – воспользоваться преобладающим правом на возобновление договора на новый срок. Впрочем, тогда ему следует успеть направить письмо вместе с дополнительным соглашением. Итак, чтобы иметь возможность продлить право эфитевзиса, Эфитевт должен заранее знать, каким путем идти – возобновить договор или инициировать использование преобладающего права и заключить новый договор.

7. Умови використання земельної ділянки та розпорядження правом

7.1. Земельна ділянка передається в користування для ведення товарного сільгоспвиробництва.

7.2. Ефитевт зобов'язаний використовувати земельну ділянку згідно з її цільовим призначенням та дотримуватися вимог земельного законодавства.

7.3. Право користування земельною ділянкою може передаватися у спадок, відчужуватись іншим особам. До нового власника права користування земельною ділянкою переходять права та обов'язки на тих самих умовах, що передбачені Договором. Зміни в частині визначення нового власника вносяться до Договору за бажанням сторін.

7.4. Орендодавець має переважне право на купівлю права ефитевзису в разі його продажу Ефитевтом за ціною, що оголошена для продажу, та на інших умовах. Ефитевт надсилає пропозицію купівлі Орендодавцеві не менше ніж за три місяці до бажаної дати продажу. У пропозиції вказуються ціна та інші умови продажу. Орендодавець повинен розглянути пропозицію протягом місяця та надати відповідь (погодження або відмова від купівлі). У разі відсутності відповіді Орендодавця у встановлений строк вважається, що Орендодавець не скористався своїм переважним правом. Наступного дня Ефитевт має право продати право ефитевзису іншій особі, але на тих самих умовах.

7.5. Орендодавець отримує 5 (п'ять) відсотків від ціни продажу права ефитевзису Ефитевтом. Кошти перераховуються Ефитевтом на розрахунковий рахунок Орендодавця, указаний у розд. 15 Договору, протягом п'яти робочих днів після оформлення договору купівлі-продажу права ефитевзису.

7.6. Право користування може бути передано у заставу та внесено до статутного капіталу юридичної особи за письмової згоди Орендодавця. Ефитевт направляє Орендодавцеві заяву про отримання згоди, у якій вказується особа, якій планується передати право ефитевзису у заставу, або про внесення до статутного капіталу. Протягом місяця Орендодавець повинен розглянути заяву та надати згоду або відмову в такій передачі. У разі відсутності відповіді Орендодавця протягом місяця Ефитевт наступного робочого дня отримує право передати право ефитевзису/внести до статутного капіталу.

Примечание. Эфитевт имеет право передавать право эфитевзиса в залог и вносит его в уставный капитал. Но собственник участка может установить порядок согласования такого действия, срок направления и рассмотрения запроса. Рекомендуем прилагать условие о получении согласия собственника.

С 27.05.21 г. собственник участка имеет право получить процент от цены продажи права эфитевзиса. Его размер и порядок выплаты определяется сторонами самостоятельно. Минимального/максимального размера не установлено, но это условие обязательно должно содержаться в договоре. На заключенные ранее договоры новое правило не распространяется.

7.7. Здійснені Емфітевтом витрати на поліпшення земельної ділянки, які неможливо відокремити без заподіяння їй шкоди, не підлягають відшкодуванню.

7.8. Емфітевт не має відшкодувати Орендодавцеві поліпшення, здійснені ним за письмовою згодою Орендодавця. Така згода оформлюється Орендодавцем письмово, підпис на ній посвідчується нотаріусом. Умови, обсяги і строки відшкодування Емфітевту витрат за проведені поліпшення стану земельної ділянки визначаються окремою угодою Сторін.

7.9. Емфітевт має право на відшкодування збитків, заподіяних унаслідок порушення Орендодавцем умов Договору. Збитками вважаються:

- фактичні втрати, яких Емфітевт зазнав у зв'язку з протиправними діями або бездіяльністю Орендодавця, а також витрати, які Емфітевт здійснив або повинен здійснити для відновлення свого порушеного права;
- доходи, які Емфітевт міг реально отримати в разі правомірної поведінки Орендодавця.

7.10. Розмір фактичних витрат Емфітевта визначається на підставі підтвердних документів.

7.11. Об'єкт емфітевзису не підлягає страхуванню.

7.12. Передання земельної ділянки Емфітевтом в оренду дозволяється за умови отримання попередньої письмової згоди Орендодавця. Емфітевт надсилає Орендодавцеві письмове звернення щодо надання згоди на передання земельної ділянки в оренду з означенням потенційного орендаря. До звернення додається проєкт договору оренди землі. Орендодавець розглядає звернення протягом місяця і надає згоду на оренду або відмовляє в ній.

Примечание. С 27.05.21 г. эмфитевт имеет право передать участок в аренду, если иное не предусмотрено договором. Условия аренды должны ограничиваться условиями договора эмфитевзиса и не противоречить ему. Арендодатель может установить прямой запрет на передачу участка эмфитевтом в аренду. Тогда п. 7.12 излагается так: «Передача земельного участка Эмфитевтом в аренду не разрешается». Или он может позволить аренду при определенных условиях (получение его согласия). Запрет является обременением вещных прав на земельный участок и отражается в Реестре прав. Срок аренды не превышает срок пользования участком по договору эмфитевзиса. А прекращение права эмфитевзиса будет означать также прекращение права аренды.

Право эмфитевта передать участок в аренду распространяется также на заключенные ранее договоры. Итак, если собственник желает запретить эмфитевту аренду, надо внести изменения в договор, дополнив его условием о запрете.

8. Умови та строки передання та повернення земельної ділянки

8.1. Передання земельної ділянки між Сторонами здійснюється за актом приймання-передачі, який підписується Сторонами та є невід'ємною частиною Договору.

Примечание. Сейчас составление акта приемки-передачи земельного участка не обязательно. Но он подтвердит факт передачи земельного участка. Если не желаете составлять акт, то нужно исключить п. 8.1 Договора. Земельный участок считается переданным в пользование с момента возникновения права пользования в Реестре прав. Дополнительные документы составляются по желанию сторон.

8.2. Емфітевт повинен повернути земельну ділянку в стані не гіршому за той, в якому одержав її в користування. Стан земельної ділянки фіксується на початку передання в користування та після повернення шляхом здійснення агрохімпаспортизації. Агрохімпаспорт земельної ділянки є невід'ємною частиною Договору.

8.3. У разі погіршення корисних властивостей земельної ділянки, пов'язаних зі зміною її стану, Орендодавець має право на відшкодування збитків. Якщо Сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір вирішується в судовому порядку.

8.4. Емфітевт не несе відповідальності за погіршення стану земельної ділянки, яке відбулося не з його вини (за наявності підтвердних документів).

9. Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки

9.1. На земельну ділянку не встановлено обмеження (обтяження) та інші права третіх осіб.

9.2. Орендодавець підтверджує, що має право володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою. Ці права жодним чином не обмежені. На день підписання Договору земельна ділянка не продана, не відчужена будь-яким іншим чином, у спорі, заставі (іпотеці), під арештом не перебуває, не передана в оренду чи безоплатне користування, вільна від будь-яких прав та претензій третіх осіб, які перешкоджають укладенню Договору та подальшому використанню земельної ділянки Емфітевтом.

9.3. Передання в користування земельної ділянки не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб щодо цієї земельної ділянки.

10. Переважне право Емфітевта на купівлю земельної ділянки в разі її продажу

10.1. У разі продажу земельної ділянки Орендодавцем Емфітевт має переважне право на її купівлю на умовах продажу.

10.2. Емфітевт має право передати своє переважне право на викуп іншим особам шляхом укладення договору про відступлення права. Емфітевт зобов'язаний письмово повідомити Орендодавця про укладення такого договору із наданням його копії протягом 10 робочих днів із дати укладення.

10.3. Орендодавець зобов'язаний письмово повідомити Емфітевта про намір продажу земельної ділянки із зазначенням істотних умов продажу, зокрема ціни, строку, порядку оплати, умов передання тощо. Повідомлення надсилається Емфітевту цінним листом з описом вкладення.

10.4. Емфітевт може скористатися своїм переважним правом на купівлю земельної ділянки протягом 30 календарних днів із дня отримання повідомлення Орендодавця. Протягом цього строку Орендодавець не має права продати земельну ділянку третім особам.

10.5. У разі згоди на використання переважного права та купівлю земельної ділянки Емфітевт зобов'язаний у межах зазначеного в п. 10.4 Договору строку, з урахуванням часу поштового відправлення листа, але не більше ніж 50 календарних днів, письмово повідомити про це Орендодавця. Орендодавець має надіслати Емфітевту повідомлення цінним листом з описом вкладення або вручити особисто.

10.6. Відсутність письмового повідомлення Емфітевта про намір скористатися переважним правом у строк, установлений в п. 10.4 Договору, з урахуванням часу поштового відправлення листа, але не більше ніж 50 календарних днів, вважається відмовою Емфітевта від свого переважного права на купівлю земельної ділянки. У такому разі Орендодавець має право продати земельну ділянку будь-якій іншій особі на умовах, зазначених у повідомленні про намір продажу земельної ділянки.

10.7. Якщо протягом строку, визначеного п. 10.4 Договору, Орендодавець змінить умови продажу земельної ділянки, він зобов'язаний додатково повідомити про це Емфітевта шляхом направлення листа. 30-денний строк обчислюється заново від дня отримання Емфітевтом остаточних умов продажу земельної ділянки.

Примечание. Законодательство не предусматривает преобладающего права эмфитевта на покупку земельного участка в случае его продажи. Поэтому такое право следует предусмотреть в договоре. Сроки уведомления определяются сторонами.

11. Права та обов'язки Сторін

11.1. Орендодавець має право:

- вимагати від Емфітевта використання земельної ділянки згідно з цільовим призначенням та відповідно до умов Договору;
- своєчасно отримувати плату за користування земельною ділянкою в порядку, установленому Договором;
- звернутися письмово для отримання плати авансом (наперед), зміни форми плати та способу отримання плати;
- продати земельну ділянку в разі зняття заборони на відчуження земельних ділянок сільгоспризначення;
- на купівлю права емфітевзису в першу чергу в разі його продажу Емфітевтом;
- на отримання відсотків від ціни продажу права емфітевзису третій особі.

11.2. Орендодавець зобов'язаний:

- передати Емфітевту земельну ділянку в належному стані та у визначених межах за актом приймання-передачі;
- не вчиняти дій, які б перешкождали Емфітевту користуватися земельною ділянкою;
- не втручатись у господарську діяльність Емфітевта, не створювати йому перешкод під час виконання умов Договору;
- попередити Емфітевта про відомі властивості та недоліки земельної ділянки;
- у разі подання заяви про виключення з Реєстру прав відомостей про поновлення Договору письмово повідомити Емфітевта про це відповідно до п. 6.2 Договору;
- при достроковому розірванні Договору, за яким плату сплачено наперед, з його ініціативи сплатити Емфітевту достроково сплачену плату в трикратному розмірі протягом 10 робочих днів із дати розірвання;
- у разі дострокового розірвання Договору посеред сільськогосподарського року з будь-яких причин компенсувати Емфітевту витрати на незавершене виробництво та відшкодувати неотриману вигоду. Розмір компенсації та відшкодування визначається окремим договором між Сторонами;
- повідомити Емфітевта про продаж земельної ділянки у строк, установлений Договором;
- під час дії Договору не вчиняти дій стосовно поділу, об'єднання, обміну земельної ділянки.

11.3. Емфітевт має право:

- самостійно господарювати на землі з дотриманням умов Договору;
- отримувати продукцію і доходи із земельної ділянки;
- переважне перед іншими особами на укладення Договору на новий строк;
- переважне перед іншими особами на придбання земельної ділянки в разі її продажу;
- здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою Орендодавця будівництво водогосподарських споруд та меліоративних систем;
- виконувати в установленому законодавством порядку зрешувальні меліоративні роботи та проводити інші роботи, необхідні для ведення сільгоспвиробництва;
- передавати земельну ділянку іншій особі в оренду за згодою Орендодавця та без зміни цільового призначення;
- передавати земельну ділянку в заставу, вносити її в статутний капітал підприємства;
- відчужувати право користування земельною ділянкою.

11.4. Емфітевт зобов'язаний:

- вносити плату за користування земельною ділянкою у строк, передбачений п. 4.4 Договору;



- забезпечувати використання земельної ділянки відповідно до вимог чинного законодавства України;
- дотримуватися режиму використання земель сільгосппризначення згідно з вимогами чинного законодавства України;
- повернути Орендодавцеві земельну ділянку після закінчення та/або припинення дії Договору;
- надіслати повідомлення Орендодавцеві про продаж права користування з умовами такого продажу;
- виплатити Орендодавцеві належний відсоток від продажу права емфітевзису;
- отримати згоду Орендодавця на передання земельної ділянки в оренду.

12. Зміна умов та припинення Договору

12.1. Умови Договору змінюються за взаємною згодою Сторін шляхом укладення в письмовому вигляді додаткової угоди. У разі недосягнення згоди спір вирішується в судовому порядку.

12.2. Розірвання Договору в односторонньому порядку не допускається.

12.3. Договір припиняється в разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- придбання Емфітевтом земельної ділянки у власність;
- поєднання в одній особі власника та землекористувача;
- викупу земельної ділянки для суспільних потреб або примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
- ліквідації юрособи – Емфітевта.

12.4. Договір припиняється шляхом його розірвання за взаємною згодою Сторін або за рішенням суду на вимогу однієї зі Сторін внаслідок невиконання іншою Стороною обов'язків, передбачених Договором, а також з інших підстав, визначених законом.

12.5. Перехід права власності на земельну ділянку, а також реорганізація, виділ юрособи Емфітевта не є підставою для дострокового припинення/розірвання Договору, а також для внесення до нього змін.

13. Відповідальність Сторін

13.1. За невиконання або неналежне виконання Договору Сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України.

13.2. Сторона, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності, якщо доведе, що це порушення сталося не з її вини.

14. Прикінцеві положення

14.1. Договір вважається укладеним 01.06.21 р. та набуває чинності з моменту реєстрації права емфітевзису на земельну ділянку в Реєстрі прав.

14.2. Договір укладено у трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу, по одному для кожної зі Сторін і третій для реєстратора Реєстру прав.

15. Реквізити та підписи Сторін:

<...>