

Оксана ЛИТВИН, юрист



## ЯК ЦЬОГОРІЧ УКЛАСТИ ДОГОВІР ЕМФІТЕВЗИСУ

**Суть питання:** емфітевзис – це право користування чужою земельною ділянкою для сільгосппотреб, яке виникає на підставі договору між власником земельної ділянки та зацікавленою особою. Емфітевзису завжди приділяли недостатньо уваги: ст. 93, 102<sup>1</sup> Земельного кодексу та ст. 407–412 Цивільного кодексу (далі – ЗК, ЦК). Але нещодавно деякі з цих норм зазнали змін, а Закон від 06.10.98 р. № 161–XIV «Про оренду землі» (далі – Закон № 161) було доповнено ст. 8<sup>3</sup>, яка присвячена емфітевзису. Оскільки сільгоспвиробники часто використовують цей інструмент, слід досконально розібратися, які тепер особливості має право емфітевзису. У консультації розповімо про порядок укладання договору емфітевзису.

### Виникнення права

Емфітевзис виникає на підставі договору, укладеного між власником земельної ділянки та зацікавленою особою (землекористувачем). Землекористувачем може бути фізична або юридична особа.

Сторони укладають договір, дійшовши згоди про його умови. Однак договір емфітевзису щодо земельних ділянок державної та комунальної власності укладається за результатами земельних торгів, на яких переможець запропонував найвищу ціну за право емфітевзису (ст. 135 ЗК). Винятки встановлено у ч. 2 ст. 134 ЗК.

**Важливий момент!** Із 27.05.21 р. всі сільгоспділянки із державної власності передано в комунальну, тож потенційним орендодавцем за договором емфітевзису буде орган місцевого самоврядування, на території якого вона розташована (Закон від 28.04.21 р. № 1423-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин», далі – Закон № 1423). Огляд Закону № 1423 див. у «БАЛАНС-АГРО», 2021, № 23.

Тобто з власником сільгоспділянки приватної власності можна домовитися напряму й укласти договір день у день, а сільгоспділянку комунальної власності доведеться виборювати на публічних торгах.

За загальним правилом договір емфітевзису **не підлягає нотаріальному посвідченню** (ст. 209

ЦК, ч. 8 ст. 102<sup>1</sup> ЗК). Утім, нормою ч. 8 ст. 102<sup>1</sup> ЗК передбачено нововведення: власник може встановити **вимогу такого посвідчення**, а за відсутності потреби із часом її скасувати. Установлення/скасування вимоги є одностороннім правочином, який посвідчується у нотаріуса та відображається як обтяження в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Реєстр прав).

Проте підписання договору ще не означає виникнення прав та обов'язків між сторонами. Вони виникнуть після реєстрації **права емфітевзису** в Реєстрі прав відповідно до Закону від 01.07.04 р. № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

**Пам'ятайте!** Договір емфітевзису посвідчується у нотаріуса виключно за бажанням сторін. Обов'язковість посвідчення може ініціюватися сторонами в момент укладення договору або власником завчасно шляхом відображення такої вимоги в Реєстрі прав. Право емфітевзису виникає з моменту його реєстрації в Реєстрі прав.

### Строк договору

Строк договору емфітевзису встановлюється сторонами **за домовленістю**. Мінімального строку законодавством не визначено, а максимальний становить **50 років** для всіх форм власності на землю – державної, комунальної, приватної (ч. 6 ст. 102<sup>1</sup> ЗК, ст. 408 ЦК).

**Цікавий факт:** мінімальний строк користування сільгоспземлею передбачено виключно для оренди – 7 років (ст. 19 Закону № 161). Для емфі-

тевзису можна встановити й менший строк – рік, два, п'ять.

## Форма та умови договору

Типової форми договору емфітевзису не встановлено, тому сторони мають змогу на свій розсуд прописати умови співпраці.

Для визначення істотних умов договору керуємося ст. 180 Господарського кодексу, а саме: **предмет, ціна, строк дії**. Крім того, для емфітевзису додано таку істотну умову, як **установлення розміру та порядку сплати землекористувачем власнику відсотків від ціни продажу права емфітевзису** (ч. 5 ст. 411 ЦК, див. далі).

Додавати інші умови дозволяється за бажанням сторін. Це, наприклад, можуть бути: умови про переважне право на поновлення, порядок його використання, переважне право на купівлю ділянки в разі її продажу власником, умови і періодичність перегляду розміру плати, розмір штрафу за порушення строку внесення плати, умови повернення земельної ділянки, порядок припинення договору тощо. (див. **зразок** договору в кінці консультації).

**Важливо!** Прописуючи умови договору емфітевзису, урахуйте факт відкриття ринку землі з 01.07.21 р. Адже емфітевт матиме переважне право на купівлю, якщо його надано умовами договору. Тому не забувайте додати право емфітевта на купівлю до договору. Докладно про це право читайте в «БАЛАНС-АГРО», 2020, № 36, с. 20.

## Платне чи безплатне користування?

Емфітевзис може бути оплатним або безоплатним. Мінімального чи максимального розміру плати немає. Тож, в якому розмірі передбачити плату за користування або її зовсім не установлювати, сторони вирішують під час укладання договору.

**Майте на увазі!** У разі встановлення оплатного права емфітевзису необов'язково орієнтуватися на нормативну грошову оцінку земельної ділянки. Зручніше визначити плату в сталій грошовій сумі. Періодичність та спосіб оплати фіксується в договорі.

Інша ситуація із земельною ділянкою комунальної власності. Плата за користування такими ділянками за договором емфітевзису передбачається за результатами земельних торгів і не може бути зменшена протягом строку дії договору, а також його поновлення (ст. 102<sup>1</sup> ЗК).

## Особливості емфітевзису

Емфітевзис земельної ділянки приватної або комунальної власності, право на яку набуто на земельних торгах, окрім загального права користування, має низку особливостей. Зокрема, право емфітевзису містить такі аспекти (ст. 407, 411 ЦК; ст. 102<sup>1</sup> ЗК; ст. 9 Закону № 161):

- відчуження права користування земельною ділянкою. Емфітевт може подарувати, продати право користування земельною ділянкою іншій особі (детальніше про варіанти розпорядження правом див. на с. 17 цього номера);
- спадкування емфітевзису. Це право переходить в порядку спадкування. Тож стороною за договором стане спадкоємець емфітевта. До нього перейде право користування на тих самих умовах, а зміни вносяться в договір за бажанням сторін;
- передання в заставу;
- внесення до статутного капіталу;
- передання права користування іншій особі на праві оренди (див. далі).

Отже, усі ці дії можливі стосовно земельних ділянок приватної форми власності та державної/комунальної власності, якщо право користування набуто на торгах або відбувся перехід права власності на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок, інші будівлі та споруди) (ч. 5 ст. 102<sup>1</sup> ЗК).

Наприклад, землекористувач має у власності будинок, розташований на земельній ділянці комунальної власності, яка передана в користування за договором емфітевзису. Він продав будинок юрособі. Тому, незважаючи на заборону, землекористувач може внести право емфітевзису земельної ділянки до статутного капіталу юрособи – набувача будинку.

Про відмінність між емфітевзисом та орендою див. на с. 3 цього номера.

## Чи треба повідомляти власника про продаж права емфітевзису?

**Так.** Емфітевт, який вирішив продати право емфітевзису, повинен повідомити власника про це. Адже власник ділянки має переважне право на його купівлю за ціною, оголошеною для продажу, та на інших рівних умовах (ч. 2 ст. 411 ЦК).

Власник зобов'язаний протягом **одного місяця** розглянути повідомлення та скористатися одним із сценаріїв (ч. 3 ст. 411 ЦК):

- надати відповідь про згоду з умовами продажу. Тоді сторони укладають договір купівлі-продажу права емфітевзису. Власник ділянки також набуває статус користувача, у зв'язку з чим договір емфітевзису припиняється. Детальніше про припинення емфітевзису див. на с. 21 цього номера;
- відмовитися від купівлі. Отримавши офіційну відмову власника, землекористувач може продати право емфітевзису на тих самих умовах іншій особі;
- проігнорувати повідомлення. У такому разі землекористувач чекає місяць і навіть без відмови отримує мовчазну згоду власника на продаж права іншій особі. Емфітевт може продати право наступного дня.

У разі порушення права переважної купівлі власник може пред'явити позов до суду про переведення на нього прав та обов'язків покупця. Позовна давність такого позову становить один рік (ст. 362, ч. 4 ст. 411 ЦК).

## Плата власнику за продаж права

Це нововведення з'явилося із 27.05.21 р. із набранням чинності Закону № 1423. Тепер **власник має право на отримання відсотків від ціни продажу права емфітевзису** іншій особі (ч. 5 ст. 411 ЦК).

Мінімального чи максимального розміру такої плати не встановлено, тобто під час укладання договору сторони мають узгодити частку, яку отримає власник, у разі продажу права емфітев-

зису іншій особі. Ця частка обов'язково має бути у відсотках до ціни. З огляду на це, частка власника виражається виключно в грошовій формі.

Наприклад, договором емфітевзису передбачено, що в разі продажу емфітевтом права власник отримає 10 % ціни. Право продали за 10 тис. грн. Із них емфітевт-продавець повинен відрахувати власнику ділянки 1 тис. грн.

При цьому власника не позбавлено його переважного права на купівлю права емфітевзису. Якщо він відмовиться від нього або проігнорує повідомлення, то не придбає право. Але все одно йому належить відсоток від продажу права емфітевзису.

Сторони регулюють порядок отримання власником його відсотка, зокрема:

- на руки готівкою або в безготівковому вигляді на картку. Не забудьте прописати реквізити банківського рахунка;
- у певний строк після оформлення угоди продажу. Наприклад, протягом трьох робочих днів після укладення договору купівлі-продажу права емфітевзису.

**Зверніть увагу!** Правило про частку власника від продажу права емфітевзису емфітевтом поширюється на договори, укладені після 27.05.21 р. Тож, укладаючи договір після цієї дати, сторони зобов'язані передбачити належний власнику відсоток та порядок його виплати. Договори емфітевзису, укладені до 27.05.21 р., продовжують діяти. Сторони не зобов'язані вносити зміни, які стосуються визначення відсотка власника від продажу права емфітевзису.

**Зразок** договору емфітевзису можна скачати за посиланням <https://is.gd/cE0SAL> або за допомогою **QR-коду**:



## ЗРАЗОК

**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 2222222222 (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).

**Примітка.** Сторони можна назвати по-різному. Орендодавець – він же власник, сторона 1, емфітевт – землекористувач, сторона 2. Суті відносин це не змінює.

**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.

**Примітка.** У цьому випадку передбачено сталу грошову суму як плату та індексацію (варто прописати порядок її здійснення). Нагадаємо, індексація нормативної грошової оцінки (далі – НГО) та плати – це два різних види індексації. Сторони мають право встановити розмір плати виходячи з відсотків НГО земельної ділянки або у фіксованій грошовій сумі. За бажання виключити індексацію замість п. 4.2 Договору умовою такого змісту: «Плата не підлягає індексації» та виключить 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.

**Примітка.** Землекористувач може виконати свої зобов'язання за договором достроково, сплативши за декілька років наперед або за весь період повністю. Якщо під час укладення договору плата здійснюється повністю, то в умовах слід так і зафіксувати: «Плату сплачено наперед за весь строк користування, передбачений у п. 4.1 Договору». Перераховувати плату варто виключно з розрахункового рахунка Емфітевта для підтвердження належного розрахунку та уникнення спорів щодо призначення й отримання цього платежу. Умови повернення сплаченої наперед плати встановлюються сторонами. Це може бути запропонований трикратний розмір або 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.

**Примітка.** Перегляд плати може бути періодичним (раз на 2, 4 роки тощо) та за настання певних обставин, наприклад: «...зміни умов господарювання, передбачених договором; збільшення індексу споживчих цін більш ніж на 5 % проти минулорічного; погіршення стану землі не з вини Емфітевта (надаються підтвердні документи)». Указавши обставини, варто деталізувати спосіб їх підтвердження. Пеня встановлюється за погодженням сторін будь-якого розміру. Також можна передбачити штраф у сталій грошовій сумі або у відсотках від плати.

## 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.

**Примітка.** Наявність та спосіб використання переважного права на поновлення договору регулюється самим договором. Адже законодавство не закріплює такого правила, як це передбачено для договору оренди. Тому в договорі емфітевзису приділіть увагу умовам про поновлення. Також сторони можуть укласти додаткову угоду до договору в частині збільшення строку його дії, не чекаючи його закінчення. За будь-яких сумнівів радимо використовувати додаткову угоду, адже в разі недосягнення домовленості переважне право втрачається. А навіщо ризикувати? Строк повідомлення визначається за бажанням від одного місяця і більше (навіть шість місяців).

**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.

**Примітка.** Особа, яка набула право власності на земельну ділянку, що перебуває в користуванні, протягом одного місяця із дня держреєстрації права власності на неї зобов'язана повідомити про це Емфітевта в порядку, визначеному ст. 148<sup>1</sup> ЗК. Повідомлення має містити: кадастровий номер (за наявності), місце розташування, площу земельної ділянки, П. І. Б. нового власника, місце проживання, його поштову адресу, платіжні реквізити. Повідомлення надсилається Емфітевту рекомендованим листом із повідомленням про вручення або вручається йому особисто під підпис.

## 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.





**Примітка.** Із 15.07.20 р. набули чинності нові правила поновлення договорів оренди. Ми можемо їх виконувати за аналогією до емфітевзису. Іншими словами, можливе автоматичне поновлення договору без укладення додаткової угоди. Однак будь-яка сторона може відмовитися від такого поновлення, подавши заяву реєстратору Реєстру прав. Обов'язку повідомляти про відмову іншу сторону правовідносин не встановлено. Тому вважаємо за потрібне пропиcати такий обов'язок у Договорі.

Після відмови від автоматичного поновлення в Емфітевта є ще один спосіб залишити у своєму користуванні земельну ділянку – скористатися переважним правом на поновлення договору на новий строк. Утім, тоді йому варто встигнути направити листа разом із додатковою угодою. Тож, аби мати змогу продовжити право емфітевзису, Емфітевт має заздалегідь знати, яким шляхом йти – поновити договір або ініціювати використання переважного права та укласти новий договір.

## 7. Умови використання земельної ділянки та розпорядження правом

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

**7.2.** Емфітевт 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 земельної ділянки 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 емфітевзису в разі його продажу Емфітевтом за ціною, що оголошена для продажу, та на інших умовах. Емфітевт 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 Емфітевт має право продати право емфітевзису іншій особі, але на тих самих умовах.

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

**7.6.** Право користування може бути передано у заставу та внесено до статутного капіталу юридичної особи за письмової згоди Орендодавця. Емфітевт направляє Орендодавцеві заяву про отримання згоди, у якій вказується особа, якій планується передати право емфітевзису 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 Емфітевт наступного робочого дня отримує право передати право емфітевзису/внести до статутного капіталу.

**Примітка.** Емфітевт має право передавати право емфітевзису в заставу та вносити його до статутного капіталу. Але власник ділянки може встановити порядок погодження такої дії, строк надсилання та розгляду запиту. Рекомендуємо додавати умову про отримання згоди власника.

Із 27.05.21 р. власник ділянки має право отримати відсоток від ціни продажу права емфітевзису. Його розмір та порядок виплати визначається сторонами самостійно. Мінімального/максимального розміру не встановлено, але ця умова обов'язково має міститися у договорі. На укладені раніше договори нове правило не поширюється.

**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.

**Примітка.** Із 27.05.21 р. емфітевт має право передати ділянку в оренду, якщо інше не передбачено договором. Умови оренди повинні обмежуватися умовами договору емфітевзису та не суперечити йому. Орендодавець може встановити пряму заборону на передання ділянки емфітевтом в оренду. Тоді п. 7.12 викладається так: «Передання земельної ділянки Емфітевтом в оренду не дозволяється». Або він може дозволити оренду за певних умов (отримання його згоди). Заборона є обтяженням речових прав на земельну ділянку та відображається в Реєстрі прав. Строк оренди не перевищує строк користування ділянкою за договором емфітевзису. А припинення права емфітевзису означатиме також припинення права оренди.

Право емфітевта передати ділянку в оренду поширюється також на укладені раніше договори. Тож, якщо власник бажає заборонити емфітевту оренду, треба внести зміни до договору, доповнивши його умовою про заборону.

## 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.

**Примітка.** Наразі складання акта приймання-передачі земельної ділянки не обов'язкове. Але він підтвердить факт передання земельної ділянки. Якщо не бажаєте складати акт, то слід виключити п. 8.1 Договору. Земельна ділянка вважається переданою в користування з моменту виникнення права користування в Реєстрі прав. Додаткові документи складаються за бажанням сторін.

**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.

**Примітка.** Законодавство не передбачає переважного права емфітевта на купівлю земельної ділянки в разі її продажу. Тому таке право варто передбачити в договорі. Строки повідомлення визначаються 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 сільгосппризначення;
- 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 зрошувальні 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:

<...>