

Підтримку надає:




Федеральне міністерство  
продовольства і  
сільського господарства

на підставі рішення  
Німецького Бундестагу



Німецько-український  
агрополітичний діалог

При Інституті економічних досліджень та політичних консультацій 

Звіт з аграрної політики

APD/APR/03/2017

# Статус-кво і перспективи використання інструменту емфітевзису в аграрному секторі України

Біленко Сергій Борисович,

*Експерт у сфері правового регулювання земельних стосунків та автор різних законопроектів*

Кошиль Андрій Григорович,

*Експерт у сфері правового регулювання земельних стосунків, президент асоціації “Земельна спілка України”*

Київ, січень 2017

## **Про проект «Німецько-український агрополітичний діалог» (APD)**

---

Проект «Німецько-український агрополітичний діалог (АПД)» реалізується за підтримки Федерального Міністерства продовольства та сільського господарства (BMEL) з 2006р. і наразі до 2018р. та за його замовленням через виконавця ТОВ ГФА Консалтинг Груп, а також робоче співтовариство, яке складається з ТОВ ІАК Аграр консалтинг, Лейбніц-Інституту аграрного розвитку в країнах з перехідною економікою та ТОВ АФЦ Консультантс Інтернешнл. Реципієнтом проекту виступає Інститут економічних досліджень та політичних консультацій в Києві. При реалізації важливих заходів для розвитку ринку землі, використання державних земельних площ та приватизації АПД працює у кооперації з ТОВ з управління та реалізації земель (BVVG). Бенефіціаром проекту виступає Міністерство аграрної політики та продовольства України.

Проект має підтримувати Україну в питаннях розвитку сталого сільського господарства, ефективної переробної промисловості та підвищення міжнародної конкурентоспроможності відповідно до принципів ринкової та регуляторної політик та з урахуванням потенціалу розвитку, який виникає в рамках Угоди про Асоціацію між ЄС та Україною. З цією метою Проект має надавати інформацію про німецький, зокрема, східнонімецький, а також міжнародний, європейський досвід з розробки рамкових аграрно-політичних умов, а також з організації відповідних аграрно-політичних установ.



[www.apd-ukraine.de](http://www.apd-ukraine.de)

### **Автори**

Біленко Сергій

[sbb\\_2006@ukr.net](mailto:sbb_2006@ukr.net)

Кошиль Андрій

[koshyl@zsu.org.ua](mailto:koshyl@zsu.org.ua)

## **ЗМІСТ**

1. Історична довідка та наявне законодавче регулювання .....	4
2. Існуюче законодавче регулювання емфітевзису .....	5
3. Укладення договорів емфітевзису на практиці .....	7
4. Законодавчі ініціативи щодо регулювання емфітевзису .....	10
5. Німецький досвід .....	12
5.1. Історичний розвиток .....	12
5.2. Передумови для України .....	12
5.3. Висновок .....	13
Додаток.....	14

## **1. ІСТОРИЧНА ДОВІДКА ТА НАЯВНЕ ЗАКОНОДАВЧЕ РЕГУЛЮВАННЯ**

Поняття емфітевзису з'явилося в українському законодавстві з 2002 року у зв'язку з набранням чинності Цивільним кодексом України. У главі 33 сформульовано правові засади щодо права оренди на земельні ділянки для сільськогосподарських потреб, що успадковуються (надалі – «Емфітевзис»).

Спеціальне земельне законодавство протягом тривалого часу не містило норм щодо правового регулювання емфітевзису. Лише із прийняттям Закону України «Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Цивільного кодексу України» (набрав чинності 20 червня 2007 року) у Земельному кодексі України з'явилися положення, які регулюють питання, пов'язані з емфітевзисом. Фактично, норми Цивільного кодексу України, які стосуються емфітевзису, було продубльовано у Земельному кодексі України.

Законом України від 16 вересня 2008 року «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву» було встановлено заборону на відчуження емфітевзису для земельних ділянок державної і комунальної власності. Зазначеним Законом був встановлений максимальний строк, на який земельна ділянка державної чи комунальної власності може бути передана на праві емфітевзису, - 50 років, строк укладання емфітевзису для земельної ділянки приватної власності – на сьогоднішній день необмежений. Також, новою редакцією частини першої статті 1 Земельного кодексу України була встановлена заборона на передачу земельних ділянок державної і комунальної власності у користування на праві емфітевзису без проведення земельних аукціонів, частиною другою зазначеної статті був встановлений ряд винятків із цього правила. Законом України від 18.02.2016 № 1012-VIII «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів» ці виняткові можливості було скасовано.

Постановою Кабінету Міністрів України від 16.11.2011 № 1248 було визначено порядок проведення грошової оцінки права емфітевзису. Відповідно до зазначених змін, вартість емфітевзису має визначатися як поточна вартість податкового доходу через експертну оцінку.

## 2. Існуюче законодавче регулювання емфітевзису

Відповідно до норм Цивільного кодексу України емфітевзис можна визначити як відчужуване строкове або безстрокове платне речове право користування земельною ділянкою, яке виникає за договором, укладеним між власником земельної ділянки та особою (емфітевтом), яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб.

Відповідно до статті 4 Закону України «Про заставу» предметом застави може бути майно, яке, відповідно до законодавства України, може бути відчужено заставодавцем та на яке може бути звернено стягнення. В практичному застосуванні емфітевзису можуть виникати непорозуміння/невизначеність при передачі під заставу земельних ділянок емфітевтом, який наділений правом довгострокового володіння, але формально не має права власності на землю.

Право на відчуження права емфітевзису законом надано виключно власнику земельної ділянки. Постійні користувачі та орендарі земельних ділянок цим правом не наділені. Землекористувачем (емфітевтом) може будь-яка фізична чи юридична особа. Немає законодавчих вимог щодо громадянства та місця проживання емфітевта. Строк користування земельною ділянкою на праві емфітевзису визначається сторонами у договорі, але для земельних ділянок державної та комунальної власності цей строк не може перевищувати 50 років.

Стаття 408 Цивільного кодексу України передбачає можливість укладення договору емфітевзису на невизначений строк. Проте в даному випадку закон надає кожній із сторін договору право відмовитися від договору, попередньо попередивши про це другу сторону не менш як за один рік. Вказана норма нівелює інші переваги емфітевзису, оскільки для землекористувача значно збільшується ризик довгострокових інвестицій.

У статті 409 Цивільного кодексу України встановлюються розмір плати, її форма, умови, порядок та строки її виплати за відносинами емфітевзису. Тривалість емфітевзису, його розмір та процедура розрахунку можуть визначатися на договірних умовах між власником та емфітевтом у договорі емфітевзису. Це може бути як періодичні платежі, так і разовий платіж, здійснений на початку відносин емфітевзису.

На відміну від звичайного права оренди земельних ділянок в державній та комунальній власності, чия мінімальна вартість визначена в Податковому Кодексі України, вартість емфітевзису визначається виключно між власником та емфітевтом, що є правомірним також для земельних ділянок у державній та комунальній власності. В законодавстві не існує обмежень щодо цього.

Згідно Закону власнику земельної ділянки надане право вимагати від землекористувача використання її за призначенням, встановленим у договорі, та на одержання плати за користування нею. Емфітевт має право користуватися земельною ділянкою в повному обсязі, відповідно до договору. В той же час він зобов'язаний вносити плату за користування земельною ділянкою, а також інші платежі, встановлені законом; ефективно використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення, підвищувати її родючість, застосовувати природоохоронні технології виробництва, утримуватися від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації.

На відміну від права оренди, право емфітевзису може відчужуватися або передаватися в порядку спадкування. Згода власника земельної ділянки на відчуження права емфітевзису законом не вимагається. Проте, у разі продажу емфітевзису власник цієї земельної ділянки має переважне перед іншими особами право на його придбання. Емфітевт зобов'язаний

письмово повідомити власника земельної ділянки про планування продажу права користування нею, включаючи ціну, що вимагається. Якщо протягом одного місяця власник не надішле письмової згоди на купівлю, право користування земельною ділянкою може бути продане іншій особі.

У разі продажу землекористувачем (емфітевтом) права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб іншій особі власник земельної ділянки має право на одержання відсотків від ціни продажу (згідно Закону – «відсотки»). Розмір відсотків законом не обмежений, і має встановлюватися у договорі емфітевзису. В разі продажу гарантій, що виходять з договору емфітевзису, банки також зобов'язані виплатити землевласнику частку від суми продажу. Емфітевзис теж може бути переданий під заставу, при цьому банки повинні враховувати це регулювання (вплата відсотків власнику) у своїх розрахунках при наданні кредиту.

Правовідносини, пов'язані із використанням земельних ділянок на праві емфітевзису, на відміну від орендних правовідносин, мало врегульовані законодавством, а саме, вони регулюються лише однією статтею Земельного Кодексу України та шістьма статтями Цивільного Кодексу України. Типового договору емфітевзису чинним законодавством України не встановлено, на відміну від звичайного договору оренди. Тому, можливості визначати умови емфітевзису у договірному порядку між власником землі та емфітевтом є значно ширшими. Згідно із статтею 395 Цивільного Кодексу України право емфітевзису є речовим правом, а отже підлягає обов'язковій державній реєстрації у Реєстрі речових прав, згідно Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Однак, ця державна реєстрація права емфітевзису здійснюється лише після державної реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі в порядку, визначеному Законом України «Про Державний земельний кадастр».

Підстави припинення права емфітевзису визначені на законодавчому рівні у Земельному та Цивільному Кодексах України, зокрема, у наступних випадках:

- поєднання в одній особі власника земельної ділянки та емфітевта;
- спливу строку, на який було надано право користування;
- відчуження земельної ділянки приватної власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності;
- використання земельної ділянки державної чи комунальної власності для суспільних потреб (на основі прийняття уповноваженим органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування відповідного рішення).

Відповідно до податкового законодавства емфітевт не є платником земельного податку, а тому цим платником за весь період користування землею залишається власник земельної ділянки. Зазвичай, умови щодо відшкодування земельного податку емфітевтом зазначаються в договорах і збільшують таким чином вартість емфітевзису.

### 3. УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРІВ ЕМФІТЕВЗИСУ НА ПРАКТИЦІ

За даними Міністерства юстиції України за останні роки кількість зареєстрованих договорів емфітевзису істотно зростає.

Станом на 17.11.2016 у «Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно», який було введено в 2011 році, було зареєстровано 32.482 договорів емфітевзису. Для порівняння, станом на цю ж дату зареєстровано 2,3 млн. звичайних договорів оренди земельних ділянок. Більше всього договорів емфітевзису за останні 4 роки було укладено у: Полтавській (3877), Херсонській (2476), Кіровоградській (2386) областях. Менше всього у: Рівненській (12), Волинській (13), Львівській (18) областях.

**Табл. 1. Укладення договорів емфітевзису**

2011	2012	2013	2014	2015	2016 (січ. – лист.)
412	1915	2954	7727	8138	11336

*Джерело: Міністерство юстиції України*

На сьогоднішній день облік договорів емфітевзису за тривалістю, ціною, розміром ділянки та іншими параметрами не ведеться. Разом з тим, з метою збільшення прозорості земельних відносин та вивчення ринкової ситуації такий облік було б доцільно організувати на рівні Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

З практики супроводження укладення таких договорів авторами даного звіту та членами асоціації «Земельна спілка України» можна зробити наступні висновки:

- переважна більшість договорів укладається на строки від 30 до 100 років. Хоча у зв'язку з постійною зміною законодавства також присутні випадки укладення договорів емфітевзису на коротший термін.
- в разі відчуження емфітевзису в більшості випадків договором визначається частка від суми продажу, яка підлягає виплаті землевласнику, у розмірі 0,1%.
- як правило, вся сума емфітевзису виплачується землевласнику під час підписання договору.
- вартість права емфітевзису на земельних ділянках, які не підпадають під дію мораторію (в основному землі для ведення особистого селянського господарства), приблизно дорівнює ринковій вартості земель, або вартості пайових земель, яка склалася на тій самій ринку в даній місцевості. Також враховуються якість ґрунтів, загальна площа масиву (як правило, купується не одна земельна ділянка, а кілька, які складають єдиний масив) та інші фактори.
- при отриманні доходу (виплаті) за договором емфітевзису виникають додаткові платежі: 18% податку на прибуток фізичних осіб, 1,5% військового збору, 1% державного мита та вартість нотаріального посвідчення та реєстрації прав на ділянку. Як правило, ці додаткові витрати сплачує емфітевт. Однак, це може бути і по іншому врегульовано в договорі.
- договори емфітевзису укладаються переважно щодо пайових ділянок, які знаходяться в приватній власності. Середній розмір таких ділянок по Україні складає біля 4 га, а отже і середній розмір ділянок, щодо яких оформлюється право емфітевзису, повинен бути подібним.

До цих пір право емфітевзису ще не використовується у якості застави перед банками. Це

відбувається за наступних причин:

- сільгоспвиробники, землевласники, юридичні служби банків не в повній мірі знайомі з законодавчим регулюванням права емфітевзису та його застосуванням. Для виправлення ситуації потрібна інформаційна і роз'яснювальна робота на державному рівні.
- Існує ряд юридичних законодавчих прогалин, які роблять використання права емфітевзису у якості застави ускладненим (але не роблять його неможливим). Розв'язати ці суперечності повинен законопроект №4010а, але його прийняття гальмується.
- За існуючими нормативами Національного Банку України договори емфітевзису відносяться до застав з дуже високим ризиком. Через це банки повинні для використання права емфітевзису у якості застави резервувати 100% суми кредиту. Для виправлення ситуації потрібний перегляд відповідних нормативних документів НБУ.

Приймаючи до уваги вище зазначені факти, емфітевти навряд чи можуть давати під заставу свої договори для користування банківськими кредитами. Разом з тим, формування такого ринку відбувається з ростом кількості укладених договорів і зростаючою популярністю емфітевзису на фоні проблем із запровадженням повноцінного ринку сільськогосподарських земель.

Незважаючи на те, що емфітевзис має суттєвий потенціал для залучення інвестицій в агропромисловий комплекс держави, його використання в якості інструменту оформлення землекористування, на сьогодні ще не набуло значного поширення. Серед причин цього можна назвати слабку освіченість і консервативність як власників земельних ділянок, так і фермерів та менеджменту сільськогосподарських підприємств. Вони частіше всього віддають перевагу традиційній і добре знайомій моделі оренди перед незвичним і незнайомим правом емфітевзису. Сам термін «емфітевзис» в багатьох випадках відлякує потенційні сторони договору.

**Табл. 2. Кількість державно зареєстрованих випадків продажу права емфітевзису**

2013	2014	2015	2016 (11 міс.)
1	-	110	2

*Джерело: Міністерство юстиції України*

Фахівці банківської справи бачать суттєвий ризик оскарження дій із звернення стягнення на емфітевзис і процедури продажу цього права. Стаття 520 Цивільного кодексу України чітко вимагає згоду кредитора на зміну боржника в зобов'язанні. На нашу думку ці побоювання є безпідставними, адже визначений у Цивільному кодексі порядок продажу права емфітевзису передбачає іншу форму участі власника земельної ділянки в процедурі відчуження – переважне право на купівлю такого права.

Подальше поширення емфітевзису також обмежується відсутністю можливості суборенди, що означає, що з цього приводу емфітевт в порівнянні із орендарем обмежений в праві розпорядження.

Незважаючи на це, уже є цілий ряд успішних емфітевтів. Емфітевзис застосовується, в першу чергу, малими та середніми сільгоспвиробниками, а саме, в овочівництві та плодівництві, а також при зрошенні сільськогосподарських угідь. Привабливим емфітевзис є і у випадку будівництва сільськогосподарських будівель і споруд на земельних ділянках, що підлягають



мораторію. В такому випадку емфітевзис скорочує ризик для інвестицій та одночасно враховує інтереси землевласників.

Окрім того, завдяки емфітевзису землі сільськогосподарського призначення, що знаходяться у приватній власності, можуть ефективно об'єднуватися, оскільки права є предметом купівлі-продажу. Зараз землекористувачі нерідко неофіційно обмінюються правами оренди без державної реєстрації, порушуючи при цьому законодавство і наражаючи на небезпеку землевласників.

#### 4. ЗАКОНОДАВЧІ ІНІЦІАТИВИ ЩОДО РЕГУЛЮВАННЯ ЕМФІТЕВЗИСУ <sup>1</sup>

На сьогодні у Верховній Раді України зареєстровано 2 законопроекти, які стосуються правового регулювання права емфітевзису.

**Перший законопроект** – «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)» (р.№ 4010а від 15.07.2016) пропонує:

- визначити правовий механізм звернення стягнення на право емфітевзису, як предмета іпотеки,
- дозволити відчуження права емфітевзису, встановленого на землях державної та комунальної власності, у разі, якщо таке право набуто на земельних торгах,
- встановлення граничного терміну права емфітевзису, встановленого на землях приватної власності, у 50 років,
- надання землекористувачу (емфітевту) права передавати земельну ділянку в оренду, залишаючись при цьому відповідальним перед власником земельної ділянки за виконання своїх зобов'язань за договором емфітевзису.

Встановлення максимального строку використання земельної ділянки на праві емфітевзису можна оцінити позитивно. З однієї сторони, строк у 50 років цілком достатній для внесення суттєвих інвестицій у земельну ділянку та їх окупності. З іншої сторони, такий строк залишає можливість використовувати земельну ділянку після закінчення вказаного строку спадкоємцями власника земельної ділянки.

Надання можливості емфітевту передавати земельну ділянку в оренду теж є позитивною новацією, адже це спростить консолідацію земель в межах одного земельного масиву.

До цього часу власники земельних ділянок, щодо яких діє мораторій, не мали іншої альтернативи, аніж здавати свої ділянки в оренду сільськогосподарським підприємствам. Річна орендна плата є досить низькою та навряд чи привабливою для літніх людей або спадкоємців ділянок, які живуть у містах чи закордоном. При заключенні короткострокових договорів оренди існує певний ризик внаслідок коливання орендних ставок.

При застосуванні емфітевзису землевласник відчужує речове право, що може принципово надаватись, перепродаватись або передаватись у спадок для надання кредитів. Властивості об'єкта емфітевзису, щодо права власності на нього, більш широкі, а його ціна в цілому вища, ніж ціна звичайної оренди. Окрім того, може визначатися сплата на початку дії договору емфітевзису за весь його період, що одразу ж призводить до відносно високого одноразового платежу власникові.

Законопроект загалом підтримується з боку уряду. Однак, на рівні землевласників не вистачає достатньо глибокої інформації щодо можливостей емфітевзису, але вітаються альтернативні варіанти до звичайної задачі землі в оренду.

У великих сільгоспвиробників думки іноді суттєво відрізняються: частково вони підтримують прийняття законопроекту і запровадження ринку для земельних ділянок сільськогосподарського призначення. З іншого боку, частина великих підприємств побоюються зростаючої конкуренції на ринку. Окрім того, деякі з цих компаній вбачають наразі достатньо обмежені можливості для гарантування кредитів за цим механізмом. Тому вони оцінюють придбання права емфітевзису скоріш скептично.

---

<sup>1</sup> Див. у додатку таблицю 1

Серед малих і середніх сільгоспвиробників більшість проти законопроекту. Через зростання конкуренції вони побоюються втратити статус-кво. Крім того, для багатьох господарств щорічна сплата невеликої оренди за земельні ділянки видається менш ризикованою, аніж довгострокове зв'язування капіталу під час укладення договорів емфітевзису. Водночас, інша частина малих та середніх сільгоспвиробників вже використовує емфітевзис, а тому вітає його правове вдосконалення. Великі інвестори, зокрема міжнародні, також зацікавлені в подальшому розвитку емфітевзису.

**Другий законопроект** «Про внесення змін до Земельного Кодексу України щодо недопущення тіньового відчуження земель сільськогосподарського призначення» (№ 5223 від 04.10.2016) пропонує заборонити укладення договорів емфітевзису щодо земельних ділянок усіх форм власності на період дії мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення. Цим будуть іще більше обмежуватися права власників земельних ділянок, а звичайна оренда стане єдиною легальною можливістю передачі прав на користування земельними ділянками.

Виходячи з пояснювальної записки до законопроекту, дана законодавча ініціатива викликана тим, що право емфітевзису також відкриває доступ до прав землекористування іноземним компаніям, хоча звичайні договори оренди це також уможлиблюють. На думку авторів цього законопроекту емфітевзис може призвести до вилучення земель у дрібних сільгоспвиробників і землевласників та перешкоджатиме сталому розвитку сільських територій. У світлі відносно невеликої кількості укладених договорів емфітевзису до цього часу, у порівнянні із звичайними договорами оренди, ці побоювання наразі видаються перебільшеними.

Законопроект від 04.10.2016 не має підтримки уряду. Власники земельних ділянок також не зацікавлені у забороні емфітевзису, зокрема, оскільки вони мало проінформовані щодо його тонкощів. Деякі великі аграрні підприємств уже використовує у своїх структурах земельні ділянки на праві емфітевзису. Вони виступають проти заборони емфітевзису. Малі сільгоспвиробники, в основному, мало обізнані щодо прав емфітевзису. На їхню думку «статус-кво» має зберігатися. У зв'язку із цим вони надають перевагу забороні емфітевзису.

## **5. НІМЕЦЬКИЙ ДОСВІД**

### **5.1. Історичний розвиток<sup>2</sup>**

Право користування чужою землею для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) – в період Середньовіччя було звичайною формою передачі прав користування. Емфітевт мав право на вільне користування об'єктом оренди. Обмеження існувало лише щодо недопущення погіршення родючості ґрунтів. Землевласники повинні були давати згоду на передачу земельної ділянки під заставу. Майно переходило у спадок спадкоємцям нерозподіленим. В разі смерті сім'ї емфітевта, право емфітевзису поверталось до землевласника.

В середині 19-го століття укладання відносин емфітевзису було поступово заборонено, а саме, в Пруссії, Саксонії, Баварії, Вюртемберзі, Ольденбурзі та ін. В інших землях (наприклад, Саксонія-Альтенбург, Саксонія-Гота, Саксен-Веймар, Саксен-Майнінген, Ліппе, Брауншвейг, Шварцбург-Рудольштадт) емфітевзис залишили. У Мекленбурзі до 1918 року він формував майже єдину форму селянського землеволодіння.

Хоча після вступу в силу Цивільного кодексу (BGB) 01-го січня 1900 р. положення щодо емфітевзису на рівні федеральних земель і збереглися, укладання нових відносин емфітевзису більше не дозволялося. Тому Законом Контрольної ради №45, статті X від 24 квітня 1947р. було відмінено статтю 63 Цивільного кодексу (BGB), в результаті чого спадкове право користування земельними ділянками для сільськогосподарських потреб в Німеччині було повністю скасоване.

### **5.2. Результати для України**

У контексті ліберального ринку землі та простоти регулювання орендних відносин в Німеччині інструмент емфітевзису в Німеччині майже не застосовується, за виключенням області забудови, де мова все ще може іти про спадкове право. Отже, не існує конкретного, актуального досвіду, який міг би бути корисним для сучасного аграрно-політичного диспуту щодо цієї теми в Україні. Однак, в англо-саксонському просторі цей інструмент є досить поширеним явищем. Зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення та спрощення правил оренди в Україні вочевидь зробило б застосування емфітевзису зайвим і, таким чином, спростило б земельне право.

В той же час, з багаторічної практики управління землями в Німеччині виникає досвід, який може бути корисним для розробки українського законодавства в цій області.

Формулювання щодо забезпечення збереження властивостей предмета оренди/емфітевзису («підвищувати родючість, застосовувати технології виробництва, сприятливі для навколишнього середовища, не допускати погіршення екологічної ситуації», дивись вище) повинні бути узгоджені в контексті інших законів, що діють загалом для всіх землекористувачів, з метою обмеження можливостей для різної інтерпретації та зведення до мінімуму ризиків виникнення правових суперечок. В європейському контексті тут можна згадати регулювання «Cross compliance» з урахуванням правил «доброї сільськогосподарської практики».

Для випадків дострокового припинення дії договору емфітевзису у зв'язку із суспільними потребами необхідно передбачити правила компенсації. Положення в Земельному Кодексі стосовно закінчення емфітевзису при наявності суспільних інтересів повинні посылатися на

---

<sup>2</sup> <https://de.wikipedia.org/wiki/Erbpacht>

правила компенсації аналогічно відчуженню для громадських цілей. В іншому випадку, порядок суперечитиме фундаментальному характеру речового права.

Передача земельних ділянок державної і муніципальної власності за договором емфітевзису має відбуватись виключно прозоро, зокрема, через відкриті аукціони, з метою максимізації державних надходжень.

В кінцевому рахунку постає питання про те, чи стимулюватимуться завдяки емфітевзису інвестиції в аграрний сектор, що на практиці сильно залежить від фактичної готовності фінансового сектору приймати емфітевзис в якості гарантії.

### **5.3. Висновок**

В умовах існування мораторію на продаж сільськогосподарських земель в Україні розвиток використання права емфітевзису виглядає доцільним з багатьох причин, оскільки зокрема сприяє:

- захисту прав власності громадян;
- консолідації земельних ділянок;
- формуванню ціни на землі сільськогосподарського призначення;
- гарантуванню кредитів, відповідно до правових норм щодо залогу нерухомого майна;
- покращенню інвестиційного клімату в сільському господарстві;
- сталому використанню земель та поліпшенню їх родючості;
- створенню податкових надходжень у бюджет.

Уряд України, тобто, відповідальні міністерства повинні інформувати шляхом проведення відповідних заходів різні групи зацікавлених осіб в аграрному секторі про переваги і недоліки емфітевзису. Збір статистичних характеристик договорів емфітевзису (наприклад, термін дії, ціна, розмір земельної ділянки і т.д.) забезпечить важливу основу для глибокого аналізу ринку і подальшого аграрно-політичного розгляду цієї теми, а також сприятиме прозорості у землекористуванні.

## ДОДАТОК

### Стаття 33 Цивільного кодексу України <sup>34</sup>

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб  
*Стаття 407. Підстави виникнення права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб*

1. Право користування чужою земельною ділянкою встановлюється договором між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (далі - землекористувач).
2. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) може відчужуватися і передаватися у порядку спадкування.
3. Право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності для сільськогосподарських потреб не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам, внесено до статутного фонду, передано у заставу.

*Стаття 408. Строк договору про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб*

1. Строк договору про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб встановлюється договором і для земельних ділянок державної або комунальної власності не може перевищувати 50 років.
2. Якщо договір про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб укладено на невизначений строк, кожна із сторін може відмовитися від договору, попередньо попередивши про це другу сторону не менш як за один рік.

*Стаття 409. Права та обов'язки власника земельної ділянки, наданої у користування для сільськогосподарських потреб*

1. Власник земельної ділянки має право вимагати від землекористувача використання її за призначенням, встановленим у договорі.
2. Власник земельної ділянки має право на одержання плати за користування нею. Розмір плати, її форма, умови, порядок та строки її виплати встановлюються договором.
3. Власник земельної ділянки зобов'язаний не перешкоджати землекористувачеві у здійсненні його прав.

*Стаття 410. Права та обов'язки землекористувача*

1. Землекористувач має право користуватися земельною ділянкою в повному обсязі, відповідно до договору.
2. Землекористувач зобов'язаний вносити плату за користування земельною ділянкою, а також інші платежі, встановлені законом.
3. Землекористувач зобов'язаний ефективно використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення, підвищувати її родючість, застосовувати природоохоронні технології виробництва, утримуватися від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації.

*Стаття 411. Право землекористувача на відчуження права користування земельною ділянкою*

1. Землекористувач має право на відчуження права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, якщо інше не встановлено законом.
2. У разі продажу права користування земельною ділянкою власник цієї земельної ділянки має переважне перед іншими особами право на його придбання, за ціною, що оголошена для продажу, та на інших рівних умовах.

<sup>3</sup> <http://meget.kiev.ua/kodeks/grazdanskiy-kodeks/glava-33/>

<sup>4</sup> Rohübersetzung: entspricht nicht einer vollständig geprüften juristischen Übersetzung

3. Землекористувач зобов'язаний письмово повідомити власника земельної ділянки про продаж права користування нею. Якщо протягом одного місяця власник не надішле письмової згоди на купівлю, право користування земельною ділянкою може бути продане іншій особі.
4. У разі порушення права переважної купівлі настають наслідки, передбачені статтею 362 цього Кодексу.
5. У разі продажу землекористувачем права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб іншій особі власник земельної ділянки має право на одержання відсотків від ціни продажу (вартості права), встановлених договором.

*Стаття 412. Припинення права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб*

1. Право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб припиняється у разі поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача; спливу строку, на який було надано право користування; викупу земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю.
2. Право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб може бути припинене за рішенням суду та в інших випадках, встановлених законом.

**Таблиця 1: Можливості придбання прав на тимчасове користування землями сільськогосподарського призначення у приватній і державній/комунальній власності**

Ознака	Оренда		Емфітевзис (до змін)		Емфітевзис (нове згідно з №4010а)	
	приватні землі	громадські землі	приватні землі	громадські землі	приватні землі	громадські землі
тривалість	макс.49р.	макс. 10р.	довільно	макс. 50р.	макс. 50р.	макс. 50р.
розмір оплати	довільно	встановлюється	довільно		довільно	
суборенда	ні		ні		так	
передача у спадок	ні		так		так	
передача у заставу	ні		(так)		так	
продаж	ні		так		ні	так
земельні торги	ні		ні		ні	так
4-а група єдиного податку	орендар		землевласник		землевласник	

*Джерело: Німецько-український агрополітичний діалог*