



Регулювання прав користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб в Україні «Емфітевзис»

На основі матеріалу, викладеного Сергієм Біленко та Андрієм Кошилем

IFA – Зимова зустріч в Україні, 15.02.2017

1. Емфітевзис в Німеччині
2. Емфітевзис в Україні
 1. Попереднє регулювання
 2. Застосування «статус-кво»
 3. Законодавчі пропозиції
 4. Експертна оцінка законопроекту

1. Емфітевзис в Німеччині

Історія і «статус-кво»



- Загальноприйнята форма в період Середньовіччя (оренда майна на праві емфітевзису)
- Цивільним кодексом (BGB), що вступив в силу 01 січня 1900р., більше не дозволялося встановлення нових відносин емфітевзису
- Законом Контрольної Ради №45, статті X від 24 квітня 1947р. емфітевзис в Німеччині було скасовано

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб – «емфітевзис»

- відчужуване право
- визначений/невизначений строк
- платне
- майнове право
- спадкове
- може бути предметом застави

2.1 Емфітевзис в Україні

Попереднє регулювання - постанови



- Емфітевтом може бути люба фізична чи юридична особа
- Немає вимог до правової форми чи громадянства – місця проживання
- Строк оренди земельної ділянки державної чи муніципальної власності не може перевищувати 50 років, строк оренди земельної ділянки приватної власності - необмежений
- Із правом розірвання договору з боку будь-якої із сторін (якщо договір укладено на необмежений строк) – термін для розірвання договору 1 рік (стаття 408 Цивільного кодексу)

2.1 Емфітевзис в Україні

Попереднє регулювання – визначення змісту і форми договору



- Довільне визначення строку діє договору емфітевзису
- Довільне визначення розміру оплати
- Немає вимог до способів оплати
 - одноразовий платіж, регулярні платежі
- **Типового договору емфітевзису немає!**

2.1 Емфітевзис в Україні

Попереднє регулювання - відчуження



- Емфітевт має право на відчуження емфітевзису
- Згоду землевласників законом не передбачено
- Емфітевт зобов'язаний повідомити землевласника про продаж (письмово, із вказанням ціни)
- Землевласник має переважне право на покупку (термін на прийняття рішення – 1 місяць)
- Землевласник має право на отримання частки від суми продажу, розмір якої законом не обмежується, а регулюється договором емфітевзису

2.1 Емфітевзис в Україні

Попереднє регулювання - реєстрація



Стаття 395 Цивільного кодексу України

- Емфітевзис – це майнове право, підлягає обов’язковій державній реєстрації в Державному реєстрі
- 1. реєстрація: «Державний земельний кадастр України»
Реєстрація земельної ділянки
- 2. реєстрація: «Державний реєстр речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»
Реєстрація прав на користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб

Припинення емфітевзису

- Землевласник = емфітевт,
- Закінчення строку користування земельною ділянкою,
- Продаж в громадських інтересах

2.2 Емфітевзис в Україні

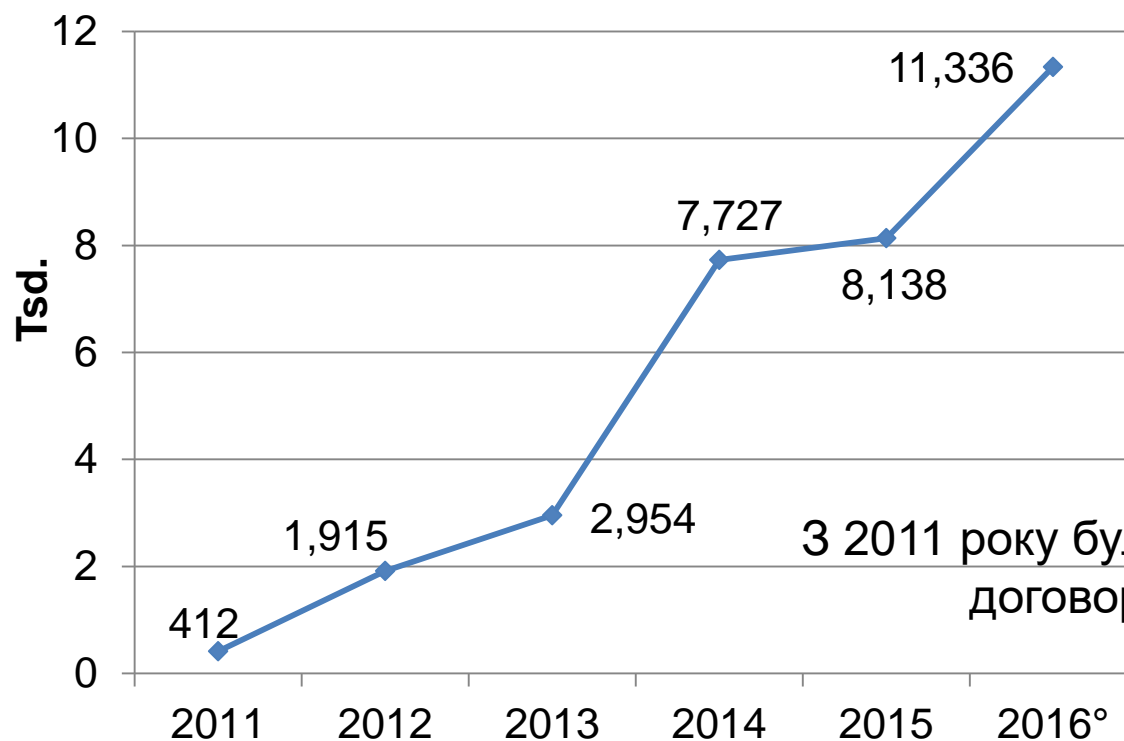
Статус-кво застосування - статистика



Німецько-український
агрополітичний діалог

Deutsch-Ukrainischer
Agrarpolitischer Dialog

Мал. 1: Зареєстровані договори в «Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»



З 2011 року було зареєстровано **32.482**
договорів емфітевзису

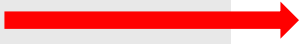
Джерело: АПД, згідно міністерства юстиції України
° станом на 17.11.

2.2 Емфітевзис в Україні

Статус-кво застосування - статистика



Таблиця1: Кількість зареєстрованих операцій на ринку оренди землі у «Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»

	кількість [°]	
Зареєстровані договори емфітевзису	32,482	 1,4 %
Зареєстровані договори оренди	2,306,824	

Джерело: АПД, згідно міністерства юстиції України

[°] станом на 17.11

2.2 Емфітевзис в Україні

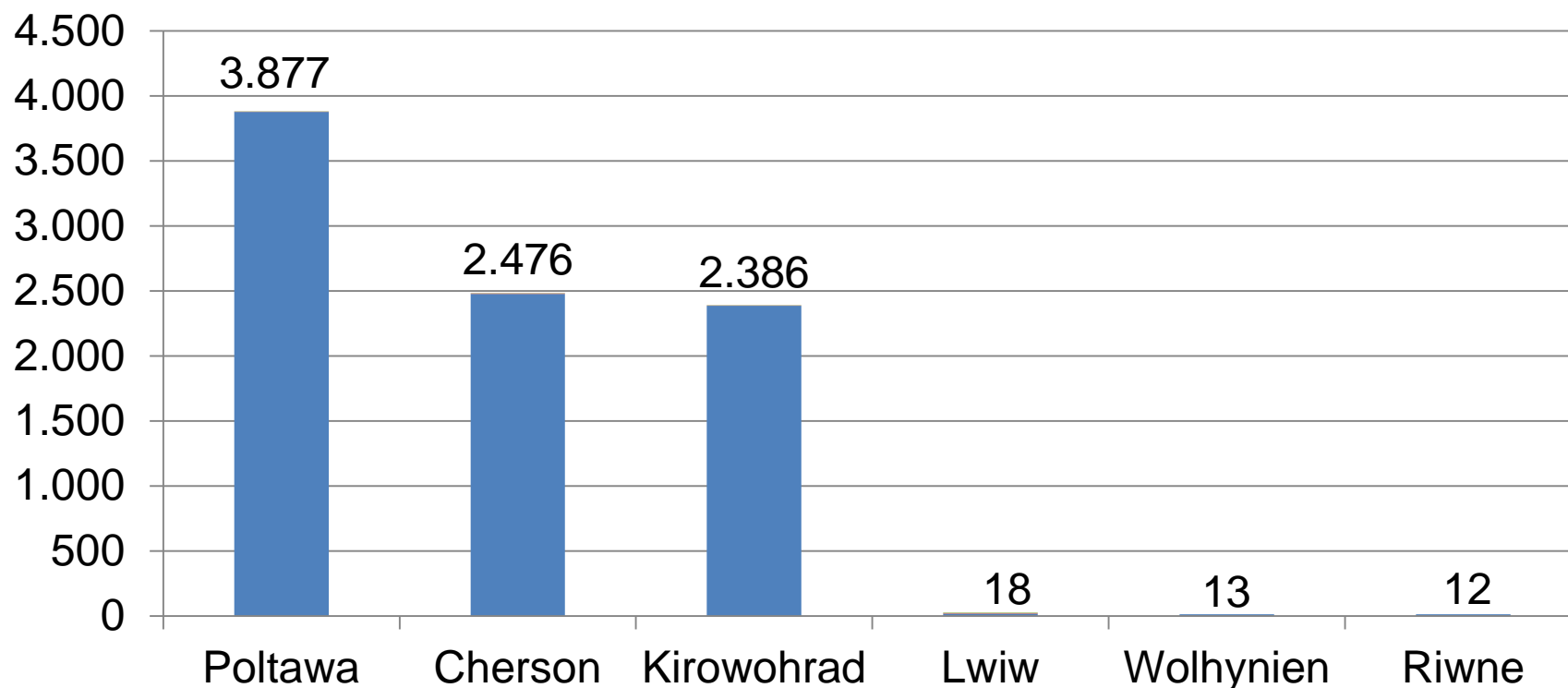
Статус-кво застосування - статистика



Німецько-український
агрополітичний діалог

Deutsch-Ukrainischer
Agrarpolitischer Dialog

Зображення 2: Кількість укладених договорів по областях; по три області із найбільшими і найменшими показниками; 2013-2016°



Джерело: АПД, згідно Міністерства юстиції України
° станом на 17.11.

2.2 Емфітевзис в Україні

Статус-кво застосування - статистика



Німецько-український
агрополітичний діалог

Deutsch-Ukrainischer
Agrarpolitischer Dialog

Таблиця 2: Кількість зареєстрованих договорів емфітевзису, що були відчужені

рік	2013	2014	2015	2016°
Кількість зареєстрованих договорів емфітевзису, що були відчужені	1	---	110	2

Джерело: АПД, згідно Міністерства юстиції України

° станом на 17.11.

*Експертна оцінка Асоціації : **приблизно 0,1 %** вартості відчуження за договором розглядається як частка для виплати землевласнику*

2.2 Емфітевзис в Україні

Оцінка досвіду Асоціації



- Додаткові витрати, які повинні бути передбачені договором емфітевзису:
 - 18 % податок на прибуток
 - 1,5 % військовий збір
 - 1 % державне мито
 - + нотаріальний збір
 - + реєстраційний збір

2.2 Емфітевзис в Україні

Передача в заставу

- На сьогоднішній день емфітевзис (поки що) не використовується в якості застави
- Причини:
 - Недостатність базових знань (банки, фермери, власники, і т.д....) – скептицизм / залякування
 - Недостатність правового регулювання / прогалини – перешкоджають передачі у заставу
 - За банківськими правилами вимагається 100 % резервів (високі ризики)
- Привабливість збільшується із зростаючою кількістю договорів емфітевзису (розвиток ринку)

На сьогоднішній день до Верховної Ради внесено 2 законопроекти

- від **15.07.2016р.** – *«Проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)»* – № 4010а
актуальний стан: **подано до розгляду на парламентських слуханнях**
- від **04.10.2016** – *«Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо недопущення тіньового відчуження земель сільськогосподарського призначення»* – № 5223
актуальний стан: **надіслано подання про відхилення**

2.3 Емфітевзис в Україні

Законопроекти

„Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)“ – 15.07.2016, Nr. 4010a

- Правові механізми регулювання передачі під заставу
- Продаж земельних ділянок державної і комунальної власності за попереднім проведенням земельних аукціонів
- Строк користування земельною ділянкою приватної власності - 50 років
- Право на перепродаж

2.3 Емфітевзис в Україні

Законопроекти – порівняльна таблиця



Таблиця 3: Можливості тимчасового придбання прав на користування землями сільськогосподарського призначення приватної і комунальної власності

ознака	Оренда		емфітевзис		емфітевзис нове	
	приватний	громадський	приватний	громадський	приватний	громадський
тривалість	довільна?		довільна	50р.	50р.	50р.
розмір оплати	довільний	встановлюється	довільний		довільний	
перепродаж	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	Ja
4-а група єдиного податку	орендар		землевласник		землевласник?	

2.3 Емфітевзис в Україні

Законопроекти – порівняльна таблиця



Таблиця 3: Можливості тимчасового придбання прав на користування землями сільськогосподарського призначення приватної і комунальної власності

ознака	Оренда		емфітевзис		емфітевзис нове	
	приватний	громадський	приватний	громадський	приватний	громадський
тривалість	довільна?		д	д	д	д
розмір оплати	довільний	встановлюється	д	д	д	д
перепродаж	ні		н	н	н	н
передача у спадок	ні		т	т	т	т
передача у заставу	ні		(т	(т	(т	(т
продаж	ні		т	т	т	т
земельні торги	ні		н	н	н	н
4-а група єдиного податку	орендар		землевласник		землевласник?	

Проект №5223 від 04.10.2016

Заборона емфітевзису для земельних ділянок усіх форм власності

2.4 Емфітевзис в Україні

Емфітевзис в Німеччині



- Емфітевзис в Німеччині заборонено!
- Існує ліберальний ринок землі!
- Застосовуються ефективні правила оренди!

2.4 Емфітевзис в Україні

Законопроекти - висновки

За вказаних обставин емфітевзис є доброю альтернативною ринку землі:

- Захист прав власності громадян
- Можливість об'єднання земельних угідь;
- Поштовх до ціноутворення для земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
- Покращення інвестиційного клімату в сільському господарстві;
- Розвиток і можливість кредитування в аграрному секторі;
- Тривале використання земель і покращення їхньої родючості;
- Створення податкових надходжень у бюджет

Дуже дякую за Вашу увагу!

Сіман Юрк
Рейтарська вул. 8/5-А
01030 Київ
тел. +380-44-235-6327
e-mail: info@apd-ukraine.de

Андрій Кошиль
Президент «Земельної спілки
України»
тел.: +38 098 156 40 40
e-mail: koshyl@zsu.org.ua