

ДОГОВІР ЕМФІТЕВЗИСУ

Звертаємо увагу! 05 квітня 2015 року набрав чинності Закон України № 191-VIII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)», який вносить зміни до Земельного кодексу України, Закону «Про оренду землі», «Про особисте селянське господарство».

Відповідно до ст. 131 Земельного кодексу України громадяни та юридичні особи України, а також територіальні громади та держава мають право набувати у власність земельні ділянки на підставі міни, ренти, дарування, успадкування та інших цивільно-правових угод.

Укладення таких угод здійснюється відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог Земельного кодексу України.

Емфітевзис – це право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, яке посвідчується договором між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою.

Таким чином, за договором власник земельної ділянки передає іншій особі право користування земельною ділянкою, зберігаючи щодо неї право власності.

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) може відчужуватися і передаватися у порядку спадкування.

У разі припинення юридичної особи, якій належало право користування чужою земельною ділянкою, емфітевзис у встановленому порядку передається правонаступнику (у випадку реорганізації юридичної особи) або включається до ліквідаційного балансу (у випадку ліквідації юридичної особи).

Договір про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб може бути строковим або безстроковим.

Зверніть увагу!

Для земельних ділянок державної або комунальної власності:

1) строк договору не може перевищувати 50 років.

2) право користування земельною ділянкою не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам, внесено до статутного фонду, передано у заставу.

Необхідно врахувати, 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.

Звертаємо увагу!

Договір укладається в письмовій формі та, за домовленістю сторін, може бути нотаріально посвідчений.

Продаж прав (емфітевзису) на земельні ділянки державної та комунальної власності на конкурентних засадах у формі аукціону здійснюється у випадках та порядку, встановлених главою 21 Земельного кодексу України.

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.

Землю в Україні можна купити, продати, заповідати, подарувати, закласти, вносити в статутний фонд підприємств і т.д. Здійснення кожної з таких операцій вимагає здійснення певних дій:

- збір необхідних документів,
- перевірка цих документів,
- вивчення правостановлюючих документів на земельні ділянки,
- отримання необхідних дозволів, довідок,
- підписання угод,
- подача і реєстрація необхідних документів у відповідні органи управління з земельних ресурсів і т.д.

Важливо!

Право користування чужою земельною ділянкою підлягає обов'язковій державній реєстрації.

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.

Право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб може бути припинене за рішенням суду в інших випадках, встановлених законом (Глава 33 Цивільного кодексу України).

Які податки та збори необхідно сплатити при укладенні договору емфітевзису?

Право емфітевзису підлягає обов'язковій державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, а укладений договір про встановлення права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису) за домовленістю сторін нотаріальному посвідченню.

Так, якщо власником земельної ділянки є фізична особа, то при укладанні договору емфітевзису необхідно сплатити:

- податок з доходів фізичних осіб за ставкою 18 %;
- військовий збір – 1,5 %;
- державне мито у розмірі 1 % від суми, вказаної в договорі.

Слід зазначити, що у разі укладання договору емфітевзису на безоплатній основі, вищезазначені платежі здійснюються у відповідному відсотку від нормативно грошової оцінки земельної ділянки.

Нормативна грошова оцінка землі використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні землі, орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва.



<https://zem.ua>



ДОГОВІР ЕМФІТЕВЗИСУ

ВОЗНЕСЕНСЬКИЙ МІСЦЕВИЙ ЦЕНТР З НАДАННЯ БЕЗОПЛАТНОЇ
ВТОРИННОЇ ПРАВОВОЇ ДОПОМОГИ

м. Вознесеньк, вул. Київська 26А,
тел. +380 98 65 23 131