

ПРОЕКТ

вноситься народними депутатами України

Кучером М.І. (посв.№ 232)
Мірошниченком І.В. (посв. №142)
Кулінічем О.І. (посв. №345)
Лунченком В.В. (посв. № 019)
Лабазюком С.П. (посв. №188)
Бакуменком О.Б. (посв. №121)
Кузьменком А.І. (посв. № 307)
Бриченком І.В. (посв. № 047)
Дідичем В.В. (посв. №254)
Хланєм С.В. (посв. №383)
Негоєм Ф.Ф. (посв. №384)
Заболотним Г.М. (посв. №091)
Давиденком В.М. (посв. №406)
Кривенком В.В. (посв. №058)

ЗАКОН УКРАЇНИ

Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)

Верховна Рада України **п о с т а н о в л я є**:

I. Внести зміни до таких законодавчих актів України:

1. У Земельному кодексі України (Відомості Верховної Ради України, 2002, № 3-4, ст.27):

1) частину восьму статті 93 доповнити словами «або особи, які використовують земельні ділянки на праві емфітевзису»;

2) у статті 102-1:

частину другу доповнити новим абзацом такого змісту: «Особа, яка використовує земельну ділянку на праві емфітевзису, може передавати її в оренду»;

частину третю та четверту викласти в такій редакції:

«3. Право користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) або для забудови (суперфіцій) не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам, внесено до статутного капіталу, передано у заставу, крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди або набуття такого права на земельних торгах.

4. Строк користування чужою земельною ділянкою будь-якої форми власності для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), а також строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для забудови (суперфіцій) не може перевищувати 50 років.

Земельна ділянка, яка перебуває в оренді, не може бути передана її власником іншій особі на праві емфітевзису»;

у частині 5 після слова «потреб» доповнити словом у дужках «емфітевзис»;

доповнити новою частиною 6-1 такого змісту: «6-1. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) може бути припинене за згодою сторін договору, а у разі, якщо таке право перебуває у заставі (іпотеці), також за згодою заставодержателя (іпотекодержателя)»;

3) частину другу статті 100 доповнити словами «або особою, яка використовує земельну ділянку на праві емфітевзису, суперфіцію»;

4) у статті 135:

частину першу викласти в такій редакції: «1. Земельні торги проводяться у формі аукціону, за результатами проведення якого укладається договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з учасником (переможцем) земельних торгів, який запропонував зафіксовану в ході проведення земельних торгів залежно від лота:

найвищу ціну за земельну ділянку;

найвищу ціну за право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис);

найвищу ціну за право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій);

найвищу орендну плату за земельну ділянку»;

частину третю викласти в такій редакції:

«3. Організатором земельних торгів є:

у разі продажу земельної ділянки або права емфітевзису, суперфіцію – фізична або юридична особа - власник земельної ділянки, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування, що здійснює реалізацію права державної чи комунальної власності на земельні ділянки, а також особа, якій належить право емфітевзису, суперфіцію;

у разі укладення на аукціоні договору оренди земельної ділянки – особа, яка відповідно до закону може виступати її орендодавцем;

у разі виконання рішень, що підлягають примусовому виконанню в порядку, передбаченому Законом України "Про виконавче провадження", – державний виконавець»;

в абзаці другому частини шостої слова «або 50 відсотків річної плати за користування земельною ділянкою (у разі продажу прав на земельну ділянку (оренди, суперфіцію, емфітевзису)» замінити словами «чи права емфітевзису, суперфіцію, або 50 відсотків річної орендної плати (у разі набуття на аукціоні права оренди)»;

5) у статті 137:

в абзаці третьому частини вісімнадцятої слова «або до 0,5 відсотка стартової плати за користування земельною ділянкою (оренди, суперфіцію, емфітевзису) у разі продажу права на неї» замінити словами «чи права емфітевзису, суперфіцію або до 0,5 відсотка стартової річної орендної плати за користування земельною ділянкою»;

у частині тридцять першій слова «а також плата за користування земельною ділянкою» замінити словами «чи права емфітевзису, суперфіцію, а також річна орендна плата за земельну ділянку»;

б) частину першу статті 143 доповнити новим пунктом такого змісту:

«г-1) примусового звернення стягнень на право емфітевзису, суперфіцію по зобов'язаннях особи, яка використовує земельну ділянку на такому праві».

2. У Цивільному кодексі України (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., №№ 40-44, ст. 356):

1) частину другу статті 402 доповнити словами «або особою, яка використовує земельну ділянку на праві емфітевзису, суперфіцію»;

2) у статті 407:

у частині другій слова «цієї статті» замінити словами «статті 102-1 Земельного кодексу України»;

частину третю виключити;

2) у частині першій статті 408 слова «для земельних ділянок державної або комунальної власності» виключити;

3) частину першу статті 410 доповнити реченням такого змісту: «Землекористувач має право передавати земельну ділянку в оренду»;

4) у статті 411:

назву статті викласти в такій редакції «Стаття 411. Відчуження права користування земельною ділянкою»;

у частині третій слова «Землекористувач зобов'язаний» замінити словами «Особа, яка здійснює відчуження права користування земельною ділянкою, зобов'язана»;

у частині п'ятій:

слово «землекористувачем» виключити;

доповнити словами «про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Розмір цього відсотку та порядок його сплати є істотною умовою договору про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб»;

доповнити частиною шостою такого змісту: «6. У разі відчуження права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб іншій особі, до неї переходять усі права та обов'язки землекористувача з дня державної реєстрації переходу права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб».

3. У Законі України «Про оренду землі» (Відомості Верховної Ради України, 1998, № 46-47, ст.280):

1) статтю 4 доповнити новою частиною такого змісту: «Орендодавцем земельної ділянки, яка передана у користування на праві емфітевзису, є особа, яка використовує земельну ділянку на такому праві»;

2) доповнити статтею 8-2 такого змісту: «Стаття 8-2. Особливості передачі в оренду земельної ділянки особою, яка використовує її на праві емфітевзису

Особа, яка використовує земельну ділянку на праві емфітевзису, може передавати її в оренду. Така особа залишається відповідальною перед власником земельної ділянки за виконання своїх зобов'язань за договором емфітевзису.

Умови договору оренди земельної ділянки, яка використовується на праві емфітевзису, мають обмежуватися умовами договору емфітевзису та не суперечити йому.

Строк оренди земельної ділянки, яка використовується на праві емфітевзису, не може перевищувати строку користування нею на праві емфітевзису.

У разі припинення договору емфітевзису чинність договору оренди припиняється».

3) у частині першій статті 9 після слів «цієї земельної ділянки» доповнити словами у дужках «крім випадків, коли орендодавцем такої ділянки є особа, яка використовує її на праві емфітевзису».

4. У Законі України «Про іпотеку» (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 38, ст. 313):

1) перше речення частини сьомої статті 5 доповнити словами «а також право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) чи для забудови (суперфіцій)»;

2) перше речення частини другої статті 15 виключити;

3) у статті 37:

назву статті викласти в такій редакції: «Стаття 37. Передача іпотекодержателю прав на предмет іпотеки»;

доповнити новими частинами такого змісту:

«У разі, якщо предметом іпотеки є право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) або для забудови (суперфіцій), договір про задоволення вимог іпотекодержателя або застереження про задоволення вимог іпотекодержателя, включене до іпотечного договору, є документом, що посвідчує перехід вказаного права до іпотекодержателя, заміну особи користувача земельної ділянки у договорі про користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) або для забудови (суперфіцій), а також підставою для державної реєстрації такого права.

Рішення про реєстрацію права емфітевзису, суперфіцію іпотекодержателя, що є предметом іпотеки, може бути оскаржено іпотекодавцем у суді.

Вартість права емфітевзису, суперфіцію, що переходить до іпотекодержателя, визначається за вартістю, визначеною на момент такого набуття на підставі оцінки предмета іпотеки суб'єктом оціночної діяльності.

У разі переходу до іпотекодержателя права емфітевзису, суперфіцію іпотекодержатель зобов'язаний відшкодувати іпотекодавцю перевищення 90 відсотків вартості предмета іпотеки над розміром забезпечених іпотекою вимог іпотекодержателя.

У разі, якщо право емфітевзису, суперфіцію є предметом іпотеки, дострокове припинення цього права сторонами, потребує згоди іпотекодержателя».

5. У пункті 5 частини першої статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (Відомості Верховної Ради України, 2004 р., № 51, ст.553) після слова «майном» доповнити словами «а також заборона відчуження та передачі в оренду права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) або для забудови (суперфіцій)».

II. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

1. Цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування.

2. Кабінету Міністрів України у трьохмісячний строк з дня опублікування цього Закону:

прийняти свої нормативно-правові акти на виконання цього Закону;
привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;
забезпечити прийняття, перегляд та приведення міністерствами та іншими центральними органами виконавчої влади своїх нормативно-правових актів у відповідність із цим Законом.

**Голова Верховної Ради
України**