

Нові правила оренди землі для садівництва та виноградарства

05 січня 2022 року було опубліковано Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо стимулювання розвитку виноградарства та садівництва» (надалі – «Закон»). Закон запроваджує додаткові інструменти захисту агрокомпаній, які займаються вирощуванням плодових, ягідних, горіхоплідних культур і винограду.

Поряд із нововведеннями, які стосуються громадян і перспективного регулювання, для українських агрокомпаній найважливішими змінами є:

1) Збільшення мінімального строку оренди земельної ділянки.

Законом встановлюється окремий мінімальний строк оренди земельних ділянок, на яких агрокомпанії займаються садівництвом або виноградарством – 25 років. При цьому в Україні загальний мінімальний строк оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення – 7 років.

2) Встановлення обов'язку орендодавця відшкодувати витрати орендаря у випадку, якщо договір розривається з ініціативи орендодавця.

До таких витрат Законом віднесено всі витрати на поліпшення орендованої землі. Крім витрат орендар також має право на відшкодування збитків, завданих розірванням договору оренди землі з ініціативи орендодавця.

Не дивлячись на те, що тепер питання відшкодування витрат та збитків врегульоване законом, все ж таки варто внести зміни в свої договори оренди. Законом передбачено, що відшкодуванню підлягають тільки ті витрати, які здійснені за згодою орендодавця. Бажано в договорах оренди земельних ділянок, на яких агрокомпанія займається або планує займатися садівництвом або виноградарством, одразу зазначати:

- мету використання землі (для закладання та вирощування багаторічних насаджень); та
- згоду орендодавця на здійснення земельних поліпшень (саджання багаторічних дерев, впровадження системи поливу, будівництво меліораційної інфраструктури, тощо)

www.DLF.ua

3) Встановлення прямої заборони включати в договори оренди землі для садівництва та виноградарства положення про припинення договору у випадку зміни власника землі.

Це стосується не тільки випадків продажу земельної ділянки, але і переходу землі до спадкоємців у випадку смерті власника.

Нові правила, що їх передбачає Закон, вступають в силу з 5 квітня 2022 року. Проте вже зараз варто подбати про їх врахування при підготовці агрокомпаніями типових договорів оренди, а також про коригування вже підписаних, але ще не зареєстрованих договорів оренди землі.