

Новые правила аренды земли для садоводства и виноградарства в Украине

05 января 2022 года был опубликован Закон Украины «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины о стимулировании развития виноградарства и садоводства». (далее – «Закон») Этим законом вводятся дополнительные инструменты защиты агрокомпаний, занимающихся выращиванием плодовых, ягодных, орехоплодных культур и винограда.

Наряду с нововведениями, касающимися граждан и перспективного регулирования, важнейшими изменениями для украинских агрокомпаний являются:

1) Увеличение минимального срока аренды земельного участка.

Законом устанавливается отдельный минимальный срок аренды земельных участков, на которых агрокомпании занимаются садоводством или виноградарством – 25 лет. При этом в Украине общий минимальный срок аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения – 7 лет.

2) Установление обязанности арендодателя возместить расход арендатора в случае, если договор расторгается по инициативе арендодателя.

К таким расходам Законом отнесены все расходы по улучшению арендованной земли. Кроме расходов арендатор также имеет право на возмещение ущерба, причиненного расторжением договора аренды земли по инициативе арендодателя.

Несмотря на то, что теперь вопрос возмещения расходов и убытков урегулирован законом, все же следует внести изменения в свои договоры аренды. Законом предусмотрено, что возмещению подлежат только расходы, которые произведены с согласия арендодателя. Желательно в договорах аренды земельных участков, на которых агрокомпания занимается или планирует заниматься садоводством или виноградарством, сразу указывать:

- цель использования земли (для закладки и выращивания многолетних насаждений); и
- согласие арендодателя на осуществление земельных улучшений (посадка многолетних деревьев, внедрение системы полива, строительство мелиорационной инфраструктуры и т.д.)

3) Установление прямого запрета включать в договоры аренды земли для садоводства и виноградарства положения о прекращении договора в случае смены собственника земли.

Это касается не только случаев продажи земельного участка, но и перехода земли к наследникам в случае смерти собственника.

Новые правила, введенные настоящим Законом, вступают в силу с 5 апреля 2022 года. Однако уже сейчас следует позаботиться об их учете при подготовке агрокомпаниями типовых договоров аренды, а также о корректировке уже подписанных, но еще не зарегистрированных договоров аренды земли.