

Использование сельскохозяйственных земель во время войны в Украине

В период военного положения в Украине вводится специальное регулирование пользования сельскохозяйственными землями. Соответствующий закон вступил в силу с 7 апреля 2022 года.

Ключевые положения этого закона предусматривают:

1) автоматическое возобновление договоров аренды украинских земель сельскохозяйственного назначения (независимо от формы собственности), срок действия которых истек после введения военного положения. Такие договоры считаются обновленными на один год. Регистрировать сведения об обновлении не нужно.

2) условия передачи земли сельскохозяйственного назначения государственной и коммунальной собственности в аренду, в частности:

- срок аренды не должен превышать одного года;
- земля предоставляется только для ведения сельскохозяйственного производства;
- арендная плата не должна превышать 8% нормативной денежной оценки земельного участка;
- договор аренды не может возобновляться на новый срок;
- запрещено передавать землю в субаренду, строить или закладывать на арендуемом участке многолетние насаждения;
- если договор аренды закончился до уборки урожая, посеянного арендатором на земельном участке, арендатор имеет право на сбор такого урожая, уплатив арендодателю арендную плату за период со дня истечения срока действия договора аренды до дня окончания уборки урожая;

3) освобождение владельцев и пользователей земельных участков от ответственности за неиспользование земельного участка;

4) запрет безвозмездной передачи земель государственной и коммунальной собственности в частную собственность;

5) отмена требования проведения земельных торгов по правам аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения государственной и коммунальной собственности;

6) предоставление арендаторам и субарендаторам сельскохозяйственной земли права передачи принадлежащего им права аренды другим лицам без согласия собственника земельного участка сроком до одного года;

7) возможность заключения договоров аренды в электронной форме, без регистрации права аренды земельного участка;

8) предоставление районным военным администрациям полномочий по государственной регистрации:

- договоров аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, переданных в аренду органами исполнительной власти и местного самоуправления;
- договоров аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, переданных в аренду постоянными пользователями, эфитевтами;
- договоры о передаче права аренды;
- договоров о внесении изменений в указанные договоры и договоры об их расторжении.

Приостановка или отмена военного положения в Украине не станет основанием для прекращения действия или изменения договоров аренды, заключенных в соответствии с особенностями военного времени. После прекращения или отмены военного положения такие договоры не могут быть возобновлены, заключены на новый срок и будут действовать до истечения срока, на который они заключены.