**ВИСНОВОК**

**на проект Закону України «Про внесення змін до деяких**

**законодавчих актів України щодо стимулювання**

**розвитку виноградарства в Україні»**

У проекті з метою «створення належних економічних і правових умов, сприятливих для розвитку виноградарства в Україні» (п. 2 пояснювальної записки до нього) пропонується внести відповідні зміни до Земельного кодексу України (далі – ЗК) та Закону України «Про оренду землі» (далі – Закон). У цих змінах, зокрема: встановлюється, що строк оренди «для земельних ділянок під виноградниками або для їх закладання не може бути меншим як 25 років»; особі, яка користується чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) з метою вирощування виноградників та яка належно виконує свої обов’язки за договором, надається переважне право на укладення такого договору на новий строк; орендарю земельної ділянки, переданої в оренду для вирощування виноградників, надається право на відшкодування здійснених ним витрат на закладання (посадку) та/або догляд за виноградниками у разі припинення договору оренди відповідної земельної ділянки тощо.

Прийняття проекту, на думку суб’єктів права законодавчої ініціативи, зокрема, «створить сприятливі умови для розвитку виноградарства в Україні, що матиме наслідком покращення становища, розширення діяльності діючих та появу нових суб’єктів господарювання» (п. 6 пояснювальної записки до проекту).

Головне управління, розглянувши проект, вважає за доцільне висловити щодо його змісту наступні зауваження та пропозиції.

**1.** В окремих положеннях проекту не враховується, що згідно з назвою його предметом визначено «стимулювання розвитку виноградарства в Україні», а не врегулювання більш загальних питань. Зокрема, йдеться про нову ч. 3, якою доповнюється ст. 32 Закону, згідно з якою у разі розірвання договору оренди землі з ініціативи орендодавця орендар має право на відшкодування витрат, пов’язаних з поліпшенням стану об’єкту оренди, та збитків, завданих розірванням договору. Тобто відповідне положення стосується всіх учасників відповідних відносин, а не лише тих, які займаються виноградарством, що не відповідає предмету проекту.

**2.** У новій частині, якою доповнюється ст. 132 ЗК, йдеться про *дострокове припинення* права користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення, переданої в користування для вирощування виноградників, *при переході права власності* на цю земельну ділянку. Проте це не узгоджується з ч. 1 ст. 1481 ЗК, згідно з якою до особи, яка набула право власності на земельну ділянку, що перебуває у користуванні іншої особи, з моменту переходу права власності на земельну ділянку *переходять права та обов’язки попереднього власника земельної ділянки за чинними договорами* оренди, суперфіцію, емфітевзису, земельного сервітуту щодо такої земельної ділянки. Таким чином, у разі переходу права власності на земельну ділянку зміст прав та обов’язків користувача такої ділянки має залишитися незмінним.

**3.** У новій частині, якою доповнюється ст. 31 Закону, визначається, що «у разі припинення договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, переданої в оренду для вирощування виноградників, орендар має право на відшкодування витрат, здійсненних орендарем на їх закладання (посадку) та/або догляд за ними, якщо строк договору оренди сплив до закінчення строку їхнього плодоношення та такий договір не був поновлений, а також завданих збитків»*.* Проте слід звернути увагу, що за загальним правилом збитки відшкодовуються у разі порушення відповідного цивільного права (ст. 22 Цивільного кодексу України (далі – ЦК)), а закінчення строку дії договору не порушує відповідне право орендаря, у зв’язку з цим відшкодування завданих збитків у цьому випадку не виглядає правомірним.

Що стосується витрат користувача «на закладення (посадку) виноградників та/або догляд за ними», то правомірність їх відшкодування також є сумнівною, оскільки зазначені витрати, на нашу думку, виходячи із принципу розумності (ст. 3 ЦК), мають компенсуватися протягом строку дії договору. При цьому звертаємо увагу, що зазначені вище зміни щодо відшкодування відповідних витрат не відноситься до предмету чинної редакції ст. 31 Закону, оскільки у ній регулюються лише загальні підстави припинення договору оренди землі, наслідки ж припинення або розірвання такого договору визначаються у ст. 32 Закону.

**4.** Проект вимагає техніко-юридичного доопрацювання. Зокрема, управління не вбачає необхідності дублювання одних і тих же приписів одночасно у ЗК та Законі, наприклад, йдеться про однакові за змістом зміни, які пропонується внести до ч. 11 ст. 93 ЗК та ч. 3 ст. 19 Закону. Пропозиція про доповнення ст. 1021 ЗК новою ч. 8 не враховує того, що у чинній редакції цієї статті вже є ч. 8, а про доповнення розділу Х «Перехідні положення» новим п. 21 – що у чинній редакції цього розділу вже є такий пункт. Крім цього, слід уточнити нумерацію нової частини, якою доповнюється ст. 132 ЗК.

**5.** У п. 2 розділу ІІ «Прикінцеві положення» проекту визначається, що «дія цього Закону не поширюється на договори оренди землі, договори користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису), укладені в установленому законом порядку до дня набрання чинності цим Законом».

Проте управління не підтримує такого підходу, оскільки у цьому випадку до відповідних договорів будуть застосовуватися два різних правових режими залежно від дати їх укладення, що може ускладнити правозастосовну практику.

Узагальнюючий висновок: за результатами розгляду у першому читанні законопроект доцільно повернути на доопрацювання з урахуванням висловлених зауважень і пропозицій.

Керівник Головного управління С. Тихонюк

Вик.: С. Кузнєцова, Я. Салміна