

АКТУАЛЬНІ ПРАВОВІ ПРОБЛЕМИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ФЕРМЕРСЬКИХ ГОСПОДАРСТВ

У статті аналізуються правові проблеми використання земельних ділянок фермерських господарств, зокрема, в аспекті необхідності зміни цільового призначення цих ділянок при спорудженні на них об'єктів нерухомого майна.

Ключові слова: земельна ділянка, цільове призначення земельної ділянки, фермерське господарство, об'єкти нерухомого майна.

Останнім часом фермерські господарства посідають важливе місце серед інших організаційно-правових форм товарного сільськогосподарського виробництва, адже зараз в Україні їх функціонує більше ніж 40 тис. Діяльність названих суб'єктів пов'язана із використанням земельних ділянок й передусім тих, що належать до земель сільськогосподарського призначення. Проте часто фермерські господарства окрім безпосередньо виробничого використання таких земель (тобто з метою вирощування рослинницької та тваринницької продукції) потребують зведення на них необхідних виробничих та господарських будівель та споруд, облаштування доріг та ін. Можливість зведення житлових, господарських та інших об'єктів та споруд на землях сільськогосподарського призначення, що надані для ведення фермерського господарства, закріплена не лише у Земельному кодексі України від 25 жовтня 2001 р., № 2768-III [1], а й у інших нормативно-правових актах, у зв'язку з чим виникає питання необхідності зміни цільового призначення таких земель. Зважаючи на це, вивчення правових аспектів використання земельних ділянок фермерських господарств саме для спорудження об'єктів нерухомого майна має важливе як теоретичне, так і практичне значення. Перше полягає у потребі вдосконалення відповідних теоретичних підходів, а друге обумовлюється як потребою вдосконалення законодавства України в окресленій сфері, так і необхідністю вирішення наявних правозастосовчих та практичних проблем, пов'язаних, зокрема, з неможливістю введення в експлуатацію споруджених об'єктів нерухомого майна на таких землях.

У науці земельного й аграрного права правовий режим земельних ділянок фермерських господарств вже вивчався, зокрема, такими науковцями, як Н. І. Титова, М. В. Шульга, В. В. Носік, П. Ф. Кулинич, В. М. Єрмоленко та ін. Проте правові проблеми використання фермерськими господарствами земельних ділянок сільськогосподарського призначення саме для несільськогосподарської діяльності, розміщення на них об'єктів нерухомого майна, поки що залишаються висвітленими недостатньо.

Мета даної статті – охарактеризувати наявне правове регулювання використання земельних ділянок фермерських господарств для спорудження на них різноманітних об'єктів нерухомого майна, й навести рекомендації щодо його вдосконалення.

Переходячи до основного викладу, зазначимо, що п. 1 ст. 1 Закону України «Про фермерське господарство» від 19 червня 2003 р., № 973-IV [2] визначає, що фермер-

ське господарство є формою підприємницької діяльності громадян із створенням юридичної особи, які виявили бажання виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, займатися її переробкою та реалізацією з метою отримання прибутку на земельних ділянках, наданих їм для ведення фермерського господарства, відповідно до закону. Право на створення фермерського господарства має кожний дієздатний громадянин України, який досяг 18-річного віку та виявив бажання створити фермерське господарство, а для його ведення використовуються земельні ділянки, що належать до категорії земель сільськогосподарського призначення.

Як відомо, землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей (ст. 22 Земельного кодексу України). До земель сільськогосподарського призначення належать: а) сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги); б) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісогосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо).

Якщо звернутися до правового режиму земельних ділянок, наданих для ведення фермерського господарства, то п. 1 ст. 31 Земельного кодексу України визначено, що землі фермерського господарства можуть складатися із: а) земельної ділянки, що належить на праві власності фермерському господарству як юридичній особі; б) земельних ділянок, що належать громадянам – членам фермерського господарства на праві приватної власності; в) земельної ділянки, що використовується фермерським господарством на умовах оренди.

В аспекті нашого дослідження зазначимо, що згідно ч. 2 ст. 5 Закону України «Про фермерське господарство» громадяни, що створили фермерське господарство, мають право облаштувати житло в тій частині наданої для ведення фермерського господарства земельної ділянки, з якої забезпечується зручний доступ до всіх виробничих об'єктів господарства. Якщо житло членів фермерського господарства знаходиться за межами населених пунктів, то вони мають право на створення відокремленої фермерської садиби, якій надається поштова адреса. При цьому відокремленою фермерською садибою є земельна ділянка разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями, яка знаходиться за межами населеного пункту. Для облаштування відокремленої садиби фермерському господарству надається за рахунок бюджету допомога на будівництво під'їзних шляхів до фермерського господарства, електро- і радіотелефонних мереж, газо- і водопостачальних систем.

Викладене дозволяє дійти висновку, що земельне та фермерське законодавство України надає право громадянам, що займаються веденням фермерського господарства, споруджувати на відповідній земельній ділянці сільськогосподарського призначення житловий будинок, господарсько-побутові та інші будівлі. До того ж і підпункт «г» п. 1 ст. 14 Закону України «Про фермерське господарство» в переліку прав фер-

мерського господарства та його членів міститься їх право споруджувати житлові будинки, господарські будівлі та споруди, а п. 2 ст. 16 цього Закону передбачено право фермерського господарства – орендаря будувати на орендованій земельній ділянці житлові будинки, господарські будівлі та споруди за погодженням з орендодавцем. Також право власників земельних ділянок, землекористувачів (якщо інше не передбачено законом або договором) споруджувати на земельній ділянці жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди визначено ст. ст. 90, 95 Земельного кодексу України. Про можливість здійснювати будівництво різноманітних об'єктів нерухомого майна на землях фермерських господарств вказується й у підзаконних нормативно-правових актах, зокрема, у Державних будівельних нормах України «Планування та забудова сільських поселень. Планування і забудова малих сільськогосподарських підприємств та селянських (фермерських) господарств» ДБН Б.2.4-4-97, затверджених наказом Державного комітету України у справах містобудування і архітектури від 25 березня 1997 р., №42 [3].

З наведеного вбачається, що законодавство України дозволяє використання земель фермерських господарств й для несільськогосподарських цілей, зокрема, для спорудження відокремленої фермерської садиби, житлового будинку, господарсько-побутових та інших будівель, складських та інших виробничих приміщень, тощо. Зрозуміло, що такі об'єкти нерухомого майна мають зводитися відповідно до затверджених документації із землеустрою та містобудівної документації.

Так, п. 2 ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 р., № 3038-VI [4] визначено, що забудова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства. Фізична або юридична особа, яка подала виконавчому органу сільської, селищної, міської ради або у разі розміщення земельної ділянки за межами населених пунктів – районній державній адміністрації заяву про намір щодо забудови земельної ділянки, що перебуває у власності або користуванні такої особи, повинна одержати містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва.

Оскільки згідно зі ст.ст. 91 та 96 Земельного кодексу України власники та землекористувачі зобов'язані забезпечувати використання земельних ділянок за цільовим призначенням (аналогічні приписи містить й п. 1 ст. 15 Закону України «Про фермерське господарство»), то для отримання погодження містобудівної документації необхідно не відступати від вимог нормативно-правових актів щодо використання земель, зокрема, щодо дотримання принципу їх цільового призначення. Звідси для будівництва тих чи інших об'єктів на землях сільськогосподарського призначення фермерським господарствам слід змінити цільове призначення відповідної частини земельної ділянки.

Загальний порядок зміни цільового призначення земель закріплений у ст. 20 Земельного кодексу України, якою визначено, що зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо їх відведення. При цьому зміна цільового призначення земельних ділянок приватної власності здійснюється за ініціативою власників земельних ділянок. Зміна цільового призначення таких земельних ділянок провадиться: (а) щодо земельних ділянок, розташованих у межах населеного пункту, – сільською, селищною, міською радою; (б) щодо земельних ділянок,

розташованих за межами населених пунктів, – районною державною адміністрацією, а щодо земельних ділянок, розташованих за межами населених пунктів, що не входять до території району, або в разі якщо районна державна адміністрація не утворена, – Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласною державною адміністрацією. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки приватної власності, цільове призначення якої змінюється, розробляється на замовлення власника земельної ділянки без надання дозволу Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування на його розроблення.

Проте розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для зміни цільового призначення земель сільськогосподарського призначення відносно переважної більшості таких земель у даний час не має ніякого сенсу, оскільки п. 15 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України встановлено, що до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2016 року, не допускається зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Якраз саме до такого різновиду належать земельні ділянки, що використовуються для ведення фермерського господарства. Звідси змінити цільове призначення цих земель сільськогосподарського призначення зараз не можна у зв'язку з наявністю наведеної законодавчої заборони.

Проведений аналіз дозволяє зробити такі висновки. У разі необхідності спорудження різноманітних об'єктів нерухомого майна на земельних ділянках фермерських господарств, земельне законодавство України вимагає змінити цільове призначення відповідної частини земельної ділянки такого господарства. Проте така зміна щодо земель сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва у даний час є неможливою через закріплену у законодавстві заборону. Більше того, наведені приписи щодо необхідності зміни цільового призначення земель не узгоджуються з нормами Земельного кодексу України та інших нормативно-правових актів, що надають право власникам та землекористувачам споруджувати відповідні об'єкти нерухомого майна, зокрема, на землях сільськогосподарського призначення, що надані для ведення фермерського господарства.

З метою вдосконалення законодавства України в частині спорудження об'єктів нерухомого майна на земельних ділянках фермерських господарств слід у Земельному кодексі України закріпити, що будівництво на землях сільськогосподарського призначення об'єктів, у випадках визначених цим Кодексом та іншими нормативно-правовими актами, проводиться без зміни їх цільового призначення. У свою чергу, до Закону України «Про фермерське господарство» слід додати приписи, що: (а) будівництво відокремленої фермерської садиби проводиться на земельних ділянках, наданих для ведення фермерського господарства, без зміни їх цільового призначення; (б) фермерське господарство та його члени відповідно до закону мають право споруджувати житлові будинки, господарські будівлі та споруди на земельній ділянці, наданій для ведення фермерського господарства, без зміни її цільового призначення.

Перспективою подальших наукових розвідок у напрямку порушених проблем може бути використання отриманих результатів у наступних дослідженнях, а також

характеристика інших правових аспектів використання земельних ділянок, що надає для ведення фермерського господарства.

ЛІТЕРАТУРА

1. Земельний кодекс України [Текст] : затв. Законом України від 25 жовт. 2001 р. // Відом. Верхов. Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27.
2. Про фермерське господарство [Текст] : затв. Законом України від 19 черв. 2003 р. № 973-IV // Відом. Верхов. Ради України. – 2003. – № 45. – Ст. 363.
3. ДБН Б.2.4-4-97. Планування і забудова малих сільськогосподарських підприємств та селянських (фермерських) господарств [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://profidom.com.ua/b-2/b-2-4/2174-dbn-b-2-4-4-97-planuvanna-i-zabudova-malih-silskogospodarskih-pidprijemstv-ta-selanskih-fermerskih-gospodarstv>.
4. Про регулювання містобудівної діяльності [Текст] : Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI // Відом. Верхов. Ради України. – 2011. – № 34. – Ст. 343.

В. Ю. Уркевич

АКТУАЛЬНЫЕ ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ФЕРМЕРСКИХ ХОЗЯЙСТВ

В статье анализируются правовые проблемы использования земельных участков фермерских хозяйств, в частности, в аспекте необходимости изменения целевого назначения таких участков при сооружении на них объектов недвижимого имущества.

Ключевые слова: земельный участок, целевое назначение земельного участка, фермерское хозяйство, объекты недвижимого имущества.

V. Urkevych

CURRENT LEGAL PROBLEMS CONCERNING USE OF LOT LANDS OF FARMS

The legal problems of the use of lot lands of farms are analysed in the article, in particular, in the aspect of necessity of change of the having a special purpose setting of these areas at building on them of objects of the real estate.

Key words: lot land, having a special purpose setting of lot land, farm, objects of the real estate.