

ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ДАЧНОЇ І САДОВОЇ ДІЛЯНОК: ПОРІВНЯЛЬНИЙ АСПЕКТ

Шульга М. В.

*доктор юридичних наук, професор,
завідувач кафедри земельного та аграрного права
Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого*

Чинне земельне законодавство України виокремлює дачні та садові земельні ділянки як самостійні об'єкти використання і охорони. Вони характеризуються як спільними, так і відмінними рисами. Так, названі земельні ділянки можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Вони можуть бути приватизовані громадянами. Їхнє використання можливе як на титулі власності, так і користування. Закон регламентує індивідуальне та колективне використання різними суб'єктами. Використання дачних і садових ділянок пов'язане з їх забудовою. Існують і інші спільні риси, притаманні правовому режиму цих земельних ділянок.

Водночас правовий режим дачних і садових земельних ділянок характеризується низкою специфічних рис, які свідчать про те, що названі земельні ділянки не можна ототожнювати. Так, серед земель України ст. 19 Земельного кодексу України виокремлює самостійну категорію – землі рекреаційного призначення, правовий режим яких визначається приписами глави 9 Земельного кодексу України.

До складу земель рекреаційного призначення входять, поміж іншого, земельні ділянки, надані для дачного будівництва і спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації (ст. 51 ЗК України).

Класифікація видів цільового призначення земель, затверджена наказом Держкомзему України 23 липня 2010 р., розрізняє самостійні

види цільового призначення даних земель «Для індивідуального дачного будівництва» та «Для колективного дачного будівництва» (07.03; 07.04).

Згідно з названою Класифікацією для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей можуть використовуватися і землі водного фонду (код: Секція 1 код 10.08.). Водночас зазначимо, що для будівництва і експлуатації дачного (індивідуального і колективного) будівництва мають надаватися земельні ділянки передовсім за рахунок земель рекреаційного призначення. Отже дачні будинки споруджуються в межах земель рекреаційного призначення на відповідних земельних дачних ділянках.

Присадибні земельні ділянки надаються за рахунок земель житлової забудови для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (код: Секція А: розділ 01, підрозділ 01.05. та 01.06).

Садовий будинок розташовується у межах земель сільськогосподарського призначення на земельній ділянці, призначеній для індивідуального або колективного будівництва (код: секція А: розділ 01, підрозділи 01.05 та 01.06).

Визначення поняття житловий, дачний та садовий будинок містить ДБН Б.2.2.-12:2018. Так, садибним будинком (індивідуальним будинком) вважається житловий будинок з присадибною ділянкою та господарськими спорудами, призначеними для одного домогосподарства (п. 3.57). Будинок дачний – це житловий будинок садибного типу, призначений для використання протягом року для відпочинку, тимчасового перебування або постійного проживання (п. 3.10). Нарешті, садовим будинком вважається будівля для літнього (сезонного) використання, яка в частині нормування площі забудови, зовнішніх конструкцій та інженерного обладнання не відповідає нормативам, установленим для житлових будинків (п. 3.11).

Земельні ділянки, призначені для садівництва, можуть використовуватися для закладання багаторічних плодових насаджень, вирощування сільськогосподарських культур, а також для зведення необхідних будинків, господарських споруд тощо (ч. 3 ст. 35 ЗК України). Як бачимо, цільове призначення садової ділянки відрізняється від дачної, яка має використовуватись для дачного будівництва, тобто під дачну забудову.

З наведеного випливає, що характер забудови дачних і садових земельних ділянок не є тотожним. Об'єкт нерухомості, зведений на дачній ділянці відрізняється від об'єкта нерухомості, який споруджується на садовій ділянці, як це передбачено ДБН Б.2.2.-12:2018.

Відрізняються і норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам України: для ведення садівництва – не більше 0,12 гектара; для індивідуального дачного будівництва – не більше 0,10 гектара.

На відміну від садової земельної ділянки дачна ділянка як елемент (складова) земель рекреаційного призначення підлягає особливій охороні. У межах дачної ділянки закон забороняє діяльність, що перешкоджає або може перешкоджати використанню її за призначенням, а також негативно впливає або може вплинути на природний стан цієї земельної ділянки.