



Шульга Михайло Васильович,
доктор юридичних наук, професор,
завідувач кафедри земельного та аграрного права
Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

ПРАВОВІ ПИТАННЯ ДАЧНОЇ ЗАБУДОВИ

Відомо, що в Україні тривалий час індивідуальне будівництво дач не здійснювалося, оскільки постановою Ради Міністрів УРСР від 17 лютого 1961 р. було заборонено повсюдно відведення громадянам земельних ділянок під індивідуальне дачне будівництво. Ця постанова втратила чинність лише в 1991 році.

Компетентні державні органи орієнтували громадян на колективні форми використання земель для дачного будівництва шляхом надання відповідних земельних ділянок дачно-будівельним кооперативам. Постановою Ради Міністрів УРСР від 06 вересня 1958 р. було затверджено Типові статuti житлово-будівельного і дачного кооперативів [1].

Земельний кодекс УРСР (1970 р.) встановлював, що земельні ділянки для дачного будівництва надавались у безстрокове користування дачно-будівельним кооперативам за рахунок земель населених пунктів, державного запасу та земель державного лісового фонду, які знаходилися за межами зеленої зони міста (ст. ст. 107, 108).

Чинне земельне законодавство України передбачає, що земельні ділянки для індивідуального і колективного дачного будівництва надаються лише із земель рекреаційного призначення, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів (ст. ст. 50–52 Земельного кодексу України).

Відомо, що на даний час існує значна кількість земельних ділянок ще за радянських часів наданих у постійне користування для потреб рекреації юридичним особам – місцевим установам та підприємствам. Йдеться, зокрема, про будинки та бази відпочинку, пансіонати та ін. Як правило в їхньому користуванні перебувають земельні ділянки, що займають значні площі. Сьогодні їх реальне використання, подекуди, не здійснюється взагалі. Водночас розвиток таких територій ускладнено поточною бюрократизованістю та багатостадійністю процесу, забезпечуваного місцевими органами державної влади.

Видається, що першим кроком має стати поділ земельного масиву, в межах якого розташований об'єкт стаціонарної рекреації, на окремі ділянки, що за площею мають відповідати розмірам, визначеним пунктом «г» ч. 1 ст. 121 Земельного кодексу України. Така процедура здійснюється після отримання дозволу від орендодавця (зазвичай, іншою стороною договору

оренди виступає відповідна районна державна адміністрація) на розробку технічної документації щодо поділу земельної ділянки.

Відомості щодо формування нових ділянок, здійсненого на підставі технічної документації, вносяться до Державного земельного кадастру. Після затвердження вказаної землевпорядної документації до чинного договору оренди шляхом підписання додаткової угоди вносяться зміни в частині об'єкта оренди, який з цього моменту повинен включати поділені земельні ділянки із новими кадастровим номерами.

У подальшому необхідним є подання заяв до територіальної районної державної адміністрації громадянами, які виявили бажання отримати ділянки у власність в порядку безоплатної приватизації. При цьому до заяв додаються документи, визначені ст. 118 Земельного кодексу України, в тому числі й нотаріальне погодження поточного землекористувача на відведення ділянок за рахунок тих, що перебувають у його користуванні.

Рішення про передачу земельних ділянок у власність громадянам України приймається головою відповідної районної державної адміністрації у форі розпорядження без розробки і затвердження проектів із землеустрою. Отже йдеться про спрощений та доступний шлях отримання дачної земельної ділянки.

Саме це і є головною перевагою такого варіанту відведення землі для дачного будівництва, оскільки відомо, що розробка проекту землеустрою опосередкована додатковими розпорядчими рішеннями, погодженнями документації, проходженням процедури її державної експертизи за екстериторіальним принципом і т. д. При цьому, запропонована можливість відведення земель у даному випадку ґрунтується на приписах земельного законодавства. Так, положеннями ч. 2 ст. 791 Земельного кодексу України визначено виключний перелік підстав формування земельних ділянок. Частиною 5 цієї ж статті встановлено, що формування земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою, окрім випадків, передбачених ч. 6, ч. 7 цієї статті, серед яких назване і формування земельних ділянок за результатами їх поділу на підставі технічної документації.

Таким чином, враховуючи те, що земельні ділянки є сформованими, відомості щодо них вносяться до Державного земельного кадастру. Отже зміни цільового призначення, категорії ділянок та інших обставин, що потребують проектних рішень, не передбачається. Окрім того наявне нотаріальне посвідчене погодження поточного землекористувача на відведення ділянки за рахунок його земель створюють ситуацію, за якою у державного органу виникають достатні законні підстави для прийняття розпорядження щодо передачі ділянок у власність окремим громадянам України.

Після прийняття розпорядчого рішення головою районної державної адміністрації або органом місцевого самоврядування процедуру відведення

земельних ділянок завершує державна реєстрація прав на земельні ділянки. Це передбачає внесення відповідних відомостей до Державного реєстру прав на нерухоме майно. Після здійснення вказаної реєстрації відомості Державного земельного кадастру про відповідну земельну ділянку підлягають узгодженню із відомостями Державного реєстру прав на нерухоме майно в частині власника земельної ділянки, що здійснюється шляхом обміну інформацією між відповідними державними органами.

У кінцевому рахунку виникає реальна можливість створення власниками індивідуальних дачних ділянок дачно-будівельного кооперативу. У даному випадку можна говорити про трансформацію індивідуальної форми використання дачної земельної ділянки для забудови в колективну, яка ґрунтується на створенні юридичної особи – дачно-будівельного кооперативу. Не виключається, що дачно-будівельний кооператив може бути створений у результаті реорганізації юридичної особи (будинку відпочинку), якій у свій час була надана земельна ділянка для потреб рекреації населення, користування якою сьогодні є легітимним. При цьому не змінюється цільове призначення земельної ділянки, а зазначений дачно-будівельний кооператив може бути сформовано з числа працівників та пенсіонерів із їх числа.

Використані джерела:

1. ЗП УРСР. 1958. № 9. Ст. 176.



Андрейцев Владислав Володимирович,

кандидат юридичних наук, докторант

Донецького національного університету імені Василя Стуса

ПРОБЛЕМИ МОДЕРНІЗАЦІЇ ЗАКОНОДАВСТВА У СФЕРІ ДІЯЛЬНОСТІ, ПОВ'ЯЗАНОЇ З ОБ'ЄКТАМИ ПІДВИЩЕНОЇ НЕБЕЗПЕКИ

З часу прийняття Господарського кодексу України (надалі скорочено – ГК України), що набрав чинності з 01 січня 2003 року [1] економіка України зазнала докорінних змін внаслідок переорієнтації її на засадах ринкової економіки, соціально-економічного розвитку, інтеграції в економічний простір ЄС, впровадження інноваційних технологій, забезпечення якості і безпеки продукції і товарів конкурентного спрямування, розвитку правових засад діяльності, пов'язаної з об'єктами підвищеної небезпеки у зв'язку з прийняттям Закону України "Про об'єкти підвищеної небезпеки" від 18 січня 2001 року [2], в розвиток якого прийняті чисельні підзаконні нормативно-правові