

*Святолуцька О.С.,
здобувач кафедри земельного та аграрного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого*

ДЕЯКІ ПИТАННЯ СТВОРЕННЯ ФЕРМЕРСЬКОЇ САДИБИ

За загальним правилом індивідуальне житлове будівництво здійснюється на землях житлової та громадської забудови, які в свою чергу знаходяться в межах населених пунктів. Відповідні земельні ділянки отримують громадяни у встановленому порядку.

Разом з тим законодавству відомі окремі виключення із загального правила, коли індивідуальні житлові будинки можуть споруджуватися за межами населених пунктів. Йдеться, зокрема, про можливість створення фермерської садиби особами, які ведуть фермерське господарство.

Фермерське господарство вважається 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.

Так, згідно із Законом України «Про фермерське господарство» від 19 червня 2003 р. громадяни, які 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 постійне місце проживання членів фермерського господарства знаходиться за межами населених пунктів, то вони мають право на створення відокремленої фермерської садиби, якій надається поштова адреса.

Відокремленою фермерською садибою закон вважає земельну ділянку разом з розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними і підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями, яка знаходиться за межами населеного пункту. Як бачимо, в цьому випадку теж йдеться про індивідуальну забудову певної земельної ділянки. Цільове призна-

чення цієї земельної ділянки тотожне тому, яке характеризує присадибну земельну ділянку у межах населеного пункту. Так, згідно з Земельним кодексом України присадибна земельна ділянка – це ділянка, яка надається для обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд.

Розміщення фермерської садиби на певній земельній ділянці можливе за наявності певних умов.

Фермерське господарство є однією з організаційно-правових форм підприємницької діяльності громадян у галузі сільського господарства України, яке створюється з метою вироблення сільськогосподарської продукції, її переробки та реалізації. Громадянин, який бажає створити фермерське господарство, повинен мати достатній досвід роботи у сільському господарстві або необхідну сільськогосподарську кваліфікацію.

Фермерське господарство повинно бути зареєстровано. Так, після одержання засновником дозвільних документів на земельну ділянку (свідоцтва про право власності на нерухоме майно) або укладення договору оренди земельної ділянки та його державної реєстрації фермерське господарство підлягає державній реєстрації у порядку, встановленому законом для державної реєстрації юридичних осіб. (ст. 8 Закону України «Про фермерське господарство»). Фермерське господарство вважається створеним і набуває статусу юридичної особи з дня його державної реєстрації.

Для облаштування житла членів фермерського господарства земельна ділянка підбирається в індивідуальному порядку з врахуванням потреб фермерського господарства, наприклад, з такої ділянки має бути зручним доступ до всіх виробничих об'єктів господарювання.

Закон не вирішує питання про те, за рахунок яких земель фермер може отримати земельну ділянку для створення фермерської садиби. Якщо бути логічно послідовним, то така ділянка може бути надана із масиву земель, що надаються фермерському господарству для здійснення підприємницької діяльності. Місце розташування такої земельної ділянки, насамперед, обирається фермером. Але остаточно це питання мають вирішувати уповноважені органи.

Якщо земельна ділянка для облаштування житла для членів фермерського господарства надається за рахунок земель сільськогосподарського призначення, то треба вести мову про обов'язкову

зміну цільового призначення такої ділянки. Фермерські господарства зобов'язані забезпечувати використання земельних ділянок за їх цільовим призначенням (ст. 15 ЗУ «Про фермерське господарство»)

Розмір земельної ділянки в кожному конкретному випадку повинен визначатися з врахуванням фактичних обставин та перспектив діяльності фермерського господарства. Якщо ж виникає питання можливої приватизації земельної ділянки для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд, то логічно можна допустити, що мають діяти загальні правила ст. 121 ЗК України. Така земельна ділянка може бути приватизована в межах норм приватизації за правилами, які стосуються сільського населеного пункту (у селах – не більше 0,25 гектара, в селищах – не більше 0,15 гектара).

Порядок забудови земельної ділянки для створення фермерської садиби загальний. Так, власнику або користувачу земельної ділянки, який планує будувати житловий будинок, необхідно отримати будівельний паспорт забудови земельної ділянки. Після направлення замовником повідомлення про початок виконання будівельних робіт до відповідних органів Держархбудінспекції України будівельний паспорт є підставою для виконання будівельних робіт. Прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) площею до 300 кв. метрів, господарських будівель і споруд, зокрема гаражів, які розташовані на присадибних, дачних і садових земельних ділянках та споруджувались на підставі будівельного паспорта здійснюється шляхом реєстрації органом державного архітектурно-будівельного контролю декларації про готовність об'єкта до експлуатації.

Зареєстрована декларація є підставою для укладення договорів про постачання на прийнятий в експлуатацію об'єкт необхідних для його функціонування ресурсів – води, газу, тепла, електроенергії, включення даних про такий об'єкт до державної статистичної звітності та оформлення права власності на нього.

Важливою гарантією права на створення відокремленої фермерської садиби виступає передбачена законом допомога на будівництво під'їзних шляхів до фермерського господарства, електро- і радіотелефонних мереж, газо- і водопостачальних систем. Така допомога для

облаштування відокремленої садиби як місця постійного проживання членів фермерського господарства надається за рахунок бюджетних коштів відповідних державних програм.

Земельна ділянка для облаштування житла виділяється окремій фізичній особі, фермеру, а не фермерському господарству як юридичній особі. Після смерті фермера необхідно вирішувати ряд питань щодо долі такої земельної ділянки. Закон, на жаль, цих питань поки що не вирішує

Сидоров Я.О.,

Запорізький національний університет

к.ю.н., доцент кафедри адміністративного та господарського права

ДО ПИТАННЯ ПРО ПРІОРИТЕТНІ НАПРЯМИ РОЗВИТКУ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДІЯЛЬНОСТІ ГОСПОДАРЮЮЧИХ СУБ'ЄКТІВ В АГРАРНОМУ СЕКТОРІ

Одним із актуальних питань сучасної аграрно-правової науки постає ефективне правове забезпечення діяльності агрогосподарюючих суб'єктів. Визначення найбільш пріоритетних напрямів його подальшого розвитку є необхідним з огляду на входження нашої країни до світового, зокрема, європейського торговельного простору, із відповідними як позитивними, так і негативними наслідками для продовольчої безпеки держави.

Так, з точки зору забезпечення конкурентоздатності сільгосппродукції на зовнішніх та внутрішніх ринках, діяльність агрохолдингів є визначальною, і тому держава повинна докласти максимальних зусиль для створення прозорих та ефективних правил їх діяльності та збереження мотивації великого бізнесу. Експерти-економісти відзначають яскраву тенденцію у галузі світового сільського господарства до концентрації суспільного виробництва, та поряд з цим і те, що згаданий процес в Україні (як і в більшості пострадянських країн) за своїм масштабом сміливо можна назвати надконцентрацією виробництва [2]. Останнє, на думку фахівців, може призвести до утвердження латифундизму у приватній та орендній формі, загрозу «закріпачення» через тривалі договори оренди, втрату самостійності та перетворення