

Ігнатенко І. В.

кандидат юридичних наук, асистент
кафедри земельного та аграрного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого

Правові аспекти забудови земель для ведення органічного землеробства в особистому селянському господарстві

У багатьох країнах світу, в тому числі і в Україні, відбувається активний перехід до екологічно-спрямованого ведення сільського господарства - органічного виробництва. В Україні органічне виробництво зосереджено переважно у великих сільськогосподарських підприємствах, однак в останні роки застосовується і особистими селянськими господарствами.

У сучасних умовах особисті селянські господарства (далі – ОСГ) є структурним елементом агропромислового комплексу України і відіграють важливу роль у виробництві органічної сільськогосподарської продукції. Однак низка правових норм, що визначають правове становище особистих селянських господарств громадян в Україні, зокрема щодо можливості будівництва житлових будинків, господарських споруд, будівель на землях сільськогосподарського призначення, потребують уточнень або змін задля забезпечення єдиної правозастосовної практики.

Питання забудови земельних ділянок сільськогосподарського призначення врегульовані ст. ст. 177-180, 186 ЗК України, ст. ст. 25, 42-47 Закону України «Про землеустрій», а також прийнятими на їх основі підзаконними актами. Слід зазначити, що для забудови будь-яких земельних ділянок необхідно дотримання не тільки земельного, а й містобудівного законодавства. Основні містобудівні закони («Про

регулювання містобудівної діяльності», «Про основи містобудування», «Про архітектурну діяльність») не встановлюють особливостей забудови сільськогосподарських земель. Такі особливості визначені окремими державними будівельними нормами. Проте щодо забудови земель ОСГ відповідні норми відсутні. Отже, порядок планування та забудови земельних ділянок для ведення ОСГ такий же, як і при забудові всіх інших земель. Процедура ж планування містобудівного освоєння земельних ділянок залежить від того, де розташована ділянка в межах населеного пункту або за його межами.

Стаття 1 Закону України «Про особисте селянське господарство» від 15.05.2003 р. № 742-IV містить поняття особистого селянського господарства - це господарська діяльність, яка проводиться без створення юридичної особи фізичною особою індивідуально або особами, які перебувають у сімейних чи родинних відносинах і спільно проживають, з метою задоволення особистих потреб шляхом виробництва, переробки і споживання сільськогосподарської продукції, реалізації її надлишків та надання послуг з використанням майна особистого селянського господарства, у тому числі й у сфері сільського зеленого туризму. Отже на землях ОСГ можливе будівництво об'єктів, які можуть використовуватися для здійснення вищезазначеної діяльності.

Дискусії породжує стаття 6 даного Закону, відповідно до якої до майна належать земельні ділянки, жилі будинки, господарські будівлі та споруди, сільськогосподарська техніка та ін. Із змісту даної статті випливає, що будівництво на землях ОСГ об'єктів містобудування, призначення яких тим чи іншим чином може бути пов'язано з веденням ОСГ, є правомірним. Крім того, чинне законодавство навіть презюмує існування жилих будинків та інших споруд на землях ОСГ. Положення статті 10 Закону вказує на державну підтримку у веденні ОСГ шляхом

отримання кредитів для будівництва житла, господарських будівель і споруд та ін.

Як відомо, для ведення ОСГ використовуються земельні ділянки розміром не більше 2,0 га, передані фізичним особам у власність або оренду в порядку, встановленому законом. Разом з тим Закон України «Про особисте селянське господарство» наділяє членів ОСГ правом реалізовувати надлишки виробленої продукції на ринках, а також заготівельним, переробним підприємствам та організаціям, іншим юридичним і фізичним особам; надавати послуги з використанням майна особистого селянського господарства (ст. 7). Фактично це означає, що члени ОСГ мають право утримувати склад для надлишків виготовленої продукції і надавати послуги з використанням майна ОСГ. Отже, законним можна вважати і надання складських послуг на комерційній основі. Окрім того, члени ОСГ можуть самостійно здійснювати матеріально-технічне забезпечення власного виробництва: створювати майстерні для ремонту сільськогосподарської техніки та інші приміщення для обслуговування. Разом з тим слід враховувати, що будь-яке будівництво на землях ОСГ повинно носити допоміжний характер і здійснюватися як додаткове до використання ділянки для виробництва сільськогосподарської продукції. В умовах, коли на землях ОСГ розміщуються допоміжні об'єкти виробничо-господарського призначення, проблема їх розміщення вже виходить за межі цільового або нецільового характеру використання і стає предметом дослідження раціональності використання земельних ресурсів.

Закон України «Про особисте селянське господарство» також дає право членам ОСГ надавати послуги в сфері сільського зеленого туризму. Отже, вони мають право на землях господарства побудувати міні-готель або інше житлове приміщення туристичного призначення. Навіть у ст. 5 Закону України «Про туризм» від 15.09.1995 р. № 324/95-ВР фактично підтверджується наявність жилих приміщень/будівель, які надаються для

тимчасового розміщення та харчування «зелених» туристів. Проте таке будівництво можливо тільки за умови отримання всіх необхідних дозвільних документів.

В принципі процедура стандартна як і для будь-якої іншої забудови: отримання вихідних даних, проектування, повідомлення інспекції державного архітектурно-будівельного контролю про початок виконання будівельних робіт (або реєстрація відповідної декларації чи отримання дозволу в залежності від виду об'єкта будівництва), прийняття збудованого об'єкту в експлуатацію, реєстрація права власності на нього. Детально ця процедура врегульована розділом IV Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 р. № 3038–VI. Водночас слід мати на увазі, що будівництво на земельній ділянці для ведення ОСГ має свої особливості.

В першу чергу необхідно звернути увагу на обов'язок власника забезпечити використання земельної ділянки за цільовим призначенням (п. «а» ч. 1 ст. 91 ЗК України). Тому будувати на земельній ділянці для ОСГ можна лише те, що відповідає її цільовому призначенню. По-друге, серед вихідних даних на проектування та будівництво обов'язкова наявність містобудівних умов та обмежень. Їх отримання фактично неможливе за відсутності детального плану території або плану зонування населеного пункту. По-третє, забудова сільськогосподарських земель зазвичай пов'язана з необхідністю зміни складу угідь (найчастіше з ріллі на землі під господарськими дворами). Така зміна потребує розробки і затвердження проекту землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь (ст. 52 Закону України «Про землеустрій» від 22.05.2003 р. № 858-IV).

В свою чергу Закон України, наприклад, «Про фермерське господарство» від 19 червня 2003 р. № 973-IV прямо передбачає право фермерського господарства зводити на своїй ділянці житлові будинки,

господарські споруди тощо, у відповідності до документації з землеустрою та містобудівної документації. Така норма у Законі України «Про особисте селянське господарство» відсутня, але забудова ділянок ОСГ у будь-якому випадку має здійснюватися згідно з вимогами містобудівного законодавства. Вважаємо, що певні вимоги та обмеження щодо забудови земельних ділянок особистих селянських господарств повинні міститися у планах зонування території.

Щодо можливості розміщення на земельних ділянках ОСГ житлового будинку абсолютно протилежну думку висловив Державний комітет із земельних ресурсів в своєму Листі від 02.06.2009 р. № 6385/17/12-09, вказавши в ньому, що власники земельних ділянок зобов'язані забезпечувати використання їх за цільовим призначенням з урахуванням норм Закону України «Про особисте селянське господарство». Водночас, згідно з ч. 1 ст. 38 ЗК України до земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, господарських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування. Тому будівництво житлових будинків на земельних ділянках з видом використання для ведення ОСГ не допускається. Слід зауважити, що лист цього органу не є нормативним актом або актом тлумачення, а значить він не є обов'язковим для застосування.

Підводячи підсумок аналізу чинного законодавства України з питань можливості будівництва на землях, призначених для ОСГ, слід відзначити наступне. Чинне законодавство не містить чіткої заборони будівництва споруд, будівель, а навпаки, через визначені норми презюмує їх існування. Втім, на практиці побудувати, наприклад, житловий будинок з дотриманням встановлених законом процедур буде навряд чи можливо, адже зазначена вище правова невизначеність стає перешкодою потенційному забудовнику в одержанні необхідних погоджень і дозволів.

Крім того, за будівництво на землях ОСГ, внаслідок законодавчої невизначеності, може загрожувати відповідальність за ст. 53 КУпАП, ст. 211 ЗК України та припинення прав на земельну ділянку на підставі статті 143 ЗК України, а крім цього, тривала процедура доведення можливості забудови даної земельної ділянки в судовому порядку.

Отже законодавцю необхідно чітко визначити дозволену можливість будівництва таких споруд на земельній ділянці для ОСГ. Внесення відповідних змін до законодавства дозволить усунути очевидні протиріччя земельного законодавства України, забезпечить реалізацію прав членів ОСГ на будівництво господарських будівель та споруд на земельних ділянках ОСГ, створить більш сприятливі умови для ефективної господарської діяльності ОСГ та органічного виробництва.

Правові засади ведення органічного землеробства: збірник матеріалів міжнародної науково-практичної конференції (29-30 вересня 2017 року) / за ред. Шульги М.В. – Харків: «Доміно», 2017. – 246 с.

За зміст та якість матеріалів відповідальність несуть автори публікацій.

Дейнега М. А. Органічне землеробство – умова сталого природокористування: правове забезпечення	51
Духневич А. В. До питання державної підтримки органічного рослинництва в Україні	56
Євстігнєєв А. С. Правове забезпечення екологічної безпеки землекористування як необхідна умова здійснення органічного землеробства	59
Заєць О. І. Питання правових форм використання землі для здійснення органічного землеробства	63
Земко А. М., Філюк П. Т. Деякі питання правового регулювання виробництва та обігу органічної сільськогосподарської продукції в Україні.....	65
Золотарьова Д. М. Деякі особливості використання земель для органічного землеробства	68
Зуєв В. А. Проблеми впровадження екологічних вимог в процесі органічного виробництва	71
Ігнатенко І. В. Правові аспекти забудови земель для ведення органічного землеробства в особистому селянському господарстві	75
Каракаш І. І. Органічне землеробство та перспективи його розвиток в Україні	80
Кірін Р. С. Земельногеологічні та земельногірничі відносини: стан та перспективи правового регулювання	85
Кобецька Н. Р. Сертифікація в правовому механізмі регулювання виробництва органічної сільськогосподарської продукції	89
Коваленко Б. В. Правове регулювання організаційних питань стандартів у сфері виробництва органічної продукції	92
Коваленко Т. О. Правове регулювання маркування органічної сільськогосподарської продукції в Україні: апроксимація до вимог ЄС ...	97
Коваль К. Л. Проблеми забезпечення балансу екологічної та економічної	