

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

ДАЧНА ТА САДОВА ДІЛЯНКА: ПОРІВНЯЛЬНО-ПРАВОВИЙ АСПЕКТ

Серед видів права землекористування самостійне місце займають використання земельних ділянок громадянами для садівництва та дачного будівництва. Чинне земельне законодавство України регулює відносини щодо названих видів користування відповідними земельними ділянками окремими приписами, які містяться в ст. ст. 35, 51, 52, 121 Земельного кодексу України. З урахуванням суб'єктного та об'єктного факторів названі види землекористування характеризуються тотожними та відмінними рисами, які будуть розглянуті нижче.

Дачні та садові земельні ділянки згідно з чинним законодавством надаються фізичним особам для здійснення індивідуального та колективного дачного будівництва, а також садівництва. При цьому відповідні ділянки можуть перебувати у приватній власності громадян України. Раніше діючий Земельний кодекс УРСР (ст. 6) (1990 р.) встановлював, що громадянам УРСР у довічне успадковане володіння земля надавалася в тому числі для садівництва та дачного будівництва. Згідно з чинним Земельним кодексом України (ст. 121) громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності в таких розмірах: для ведення садівництва — не більше 0,12 гектара, для

індивідуального дачного будівництва — не більше 0,10 гектара.

Громадяни України крім набуття безоплатно у власність земельних ділянок для ведення садівництва та дачного будівництва можуть використовувати відповідні земельні ділянки на умовах оренди. Згідно зі ст. 35 Земельного кодексу України іноземці та особи без громадянства, а також юридичні особи, можуть мати земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва на умовах оренди.

Незважаючи на те, що земельні ділянки для ведення садівництва надаються за рахунок земель сільськогосподарського призначення щодо іноземців та осіб без громадянства діє заборона (ч. 5 ст. 22 Земельного кодексу України) на передачу їм у власність садових ділянок. Водночас іноземці та особи без громадянства можуть набувати право власності на дачні земельні ділянки, які надаються їм за рахунок категорій земель рекреаційного призначення, що відносяться до несільськогосподарських земель з урахуванням положень ст. 81 Земельного кодексу України. Йдеться, зокрема, про те, що названі фізичні особи можуть набувати права власності на ці землі у разі: а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; б) викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності; в) прийняття спадщини.

Аналогічним видається правовий режим земель загального користування садівницького товариства та дачного кооперативу, до яких належать земельні ділянки, зайняті захисними смугами, дорогами, проїздами, будівлям і спорудами загального користування. Ці землі безоплатно передаються названим юридичним особам у власність за клопотанням вищого органу управління товариства чи кооперативу до відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування на підставі документації із землеустрою, за якою здійснювалося формування земельних ділянок або технічної документації із землеустрою, щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Фактично тотожними є форми використання дачних і садових земельних ділянок: індивідуальна (окремими громадянами) та колективна (у складі юридичних осіб).

Відмінності користування дачною і садовою земельною ділянкою зумовлені передовсім особливостями об'єкта, тобто відповідної земельної ділянки. Це стосується, зокрема, категорій земель, за рахунок яких виділяються дачні та садові земельні ділянки. У першому випадку йдеться про землі рекреаційного, а в другому — сільськогосподарського призначення, що в кінцевому рахунку впливає на правовий режим дачної та садової земельної ділянки.

Про певні відмінності в об'єктному складі права користування дачною і садовою земельною ділянкою свідчать і різні норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам України (ст. 121 Земельного кодексу України) та цільове призначення цих земельних ділянок.

Землі рекреаційного призначення мають використовуватися для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів (ст. 50 ЗК України). Зрозуміло, що надання земельної ділянки для дачного будівництва за рахунок цих земель передбачає обов'язкове зведення дачного будинку, який виконуватиме роль об'єкта стаціонарної рекреації для забудовника та членів його сім'ї. Що ж стосується земельних ділянок, призначених для садівництва, то вони можуть використовуватися для закладання багаторічних плодкових насаджень, вирощування сільськогосподарських культур, а також для зведення необхідних будинків та господарських споруд тощо. Як бачимо, цільове призначення садових земельних ділянок значно ширше. Воно включає передовсім використання цих ділянок для здійснення сільськогосподарської діяльності — закладання саду чи винограднику, а також вирощування сільськогосподарських культур, які мають задовольняти продовольчі потреби садоводів та членів їх сімей. Зведення ж необхідних будинків і господарських споруд на садових ділянках з урахуванням усіх фактичних обставин можливе, але не обов'язкове. Спільною рисою використання дачної і садової ділянки виступає те, що їхня забудова здійснюється з дотриманням вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Важливе відмінне положення, яке стосується земель рекреаційного призначення, полягає в тому, що закон забороняє діяльність, яка перешкоджає або може перешкоджати використанню їх за призначенням, а також негативно впливає або може вплинути на природний стан цих земель. При цьому згідно з ч. 4 ст. 52 Земельного кодексу України впливає, що порядок використання даних земель визначається законом, тобто положення Земельного кодексу орієнтують на прийняття спеціального закону. Стосовно ж використання земельних ділянок садівницьких товариств, то воно згідно з ч. 6 ст. 35 Земельного кодексу України здійснюється відповідно до закону та статутів цих товариств.

