

УДК 349.4

*Т. М. Лідовець**викладач кафедри цивільно-правових дисциплін
(Національний університет "Острозька академія")*

ПРАВО НА ЗАБУДОВУ ЖИТЛОВИХ, ГОСПОДАРСЬКИХ БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД НА ЗЕМЛЯХ ОСОБИСТОГО СЕЛЯНСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА

Особисте селянське господарство нині є важливою формою індивідуального аграрного виробництва, що дозволяє додатково насичувати аграрний ринок відповідною продукцією, водночас задовольняти потреби самих громадян у цій продукції. Будучи побудованою на праці членів сім'ї або родини, які спільно проживають, особисте селянське господарство дозволяє додатково мати заробіток до основного доходу для членів такого господарства, а то й цілком забезпечувати потреби та інтереси громадян. У країнах Європейського Союзу вже понад 30 років реалізуються численні програми державної підтримки розвитку індивідуальної форми виробництва сільськогосподарської продукції зважаючи на їх ефективність та незамінність. Україна від моменту оголошення своєї незалежності послідовно здійснює конкретні кроки у формуванні адекватного законодавчого регулювання функціонування індивідуальних форм ведення сільського господарства. Зокрема, у Земельному кодексі 1992 року та в подальшому прийнятих інших нормативно-правових актах знайшло своє юридичне закріплення правового статусу особистого підсобного

▪ Право на забудову житлових, господарських будівель та споруд на землях особистого селянського господарства / Т. М. Лідовець // Часопис Національного університету "Острозька академія". Серія "Право". – 2012. – № 1(5) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://lj.oa.edu.ua/articles/2012/n1/12ltmosh.pdf>.

господарства. А з 2001 року у зв'язку з прийняттям нового, нині діючого, Земельного кодексу України, законодавець оперує термінами "особисте селянське господарство" та "підсобне господарство" [1]. Стверджувати про тотожність цих понять не варто, оскільки ці два суб'єкти згадуються у чинному законодавстві не як одне і теж. Отже, важливо визначити правову природу особистого селянського господарства як самостійної одиниці суб'єктного складу аграрного ринку України.

Існує багато наукових доробок українських та іноземних науковців, що визначали предметом своїх досліджень особисте селянське господарство, зокрема В. Андрійчук, С. Боголюбов, В. Єрмоленко, В. Курило, А. Статівка, В. Уркевич та інші. При цьому до уваги бралися земельно-правові, майнові, господарські, трудові та інші аспекти функціонування такого господарства. Однак, сьогодні 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.

Згідно зі ст. 1 Закону України від 15 травня 2003 р. "Про особисте селянське господарство", особисте селянське господарство є господарською діяльністю, здійснюваною без створення юридичної особи фізичною особою індивідуально (або тими особами, які перебувають у сімейних або родинних стосунках і спільно проживають), з метою задоволення особистих потреб шляхом виробництва, перероблювання й споживання сільськогосподарської продукції, реалізації її надлишків та надання послуг із використанням майна особистого селянського господарства, зокрема й у сфері сільського зеленого туризму [2].

▪ Право на забудову житлових, господарських будівель та споруд на землях особистого селянського господарства / Т. М. Лідовець // Часопис Національного університету "Острозька академія". Серія "Право". – 2012. – № 1(5) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://lj.oa.edu.ua/articles/2012/n1/12ltmosh.pdf>.

Аналіз змісту даного Законом визначення особистого селянського господарства дає підстави стверджувати, що законодавець відхилився від розуміння певної форми ведення сільськогосподарського виробництва як діяльності, спрямованої на задоволення виключно особистих потреб, і доходи від якої не є основними для членів певного господарства.

Цей висновок впливає зі змісту самої назви розглядуваного нами господарства. Нагадаємо, що згідно зі ст. 56 ЗК (в редакції від 13 березня 1992 р.) такі господарства мали назву "особисте підсобне господарство". Принагідно зазначимо, що Державний комітет України із земельних ресурсів висловив офіційну позицію щодо тотожності термінів "особисте підсобне господарство" та "особисте селянське господарство". Так, у листі Держкомзему від 5 квітня 2002 р. зазначається, що поняття "особисте підсобне господарство" та "особисте селянське господарство" за змістом тотожні [3]. Земельна ділянка надається для ведення особистого селянського господарства, тобто для вирощування сільськогосподарської продукції та забезпечення кормами власної худоби й птиці. Таке господарювання здійснюється без створення юридичної особи і спрямоване передусім на забезпечення власних потреб членів особистого селянського господарства в сільськогосподарській продукції. Тому розмір земельної ділянки для ведення особистого підсобного господарства та особистого селянського господарства має становити 2 га. Проте допустиме збільшення площі земельних ділянок для особистого селянського господарства безоплатно за рахунок земель державної чи комунальної власності у разі виділення в натурі (на місцевості). У протилежному випадку землі, що перевищують вказаний розмір, підлягають оподаткуванню згідно зі ст. 281 Податкового кодексу України, а також змушують змінювати статус з особистого господарства на фермерське.

▪ Право на забудову житлових, господарських будівель та споруд на землях особистого селянського господарства / Т. М. Лідовець // Часопис Національного університету "Острозька академія". Серія "Право". – 2012. – № 1(5) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://lj.oa.edu.ua/articles/2012/n1/12ltmosh.pdf>.

Важливим для українського законодавства та правозастосовної діяльності є розмежування юридичного поняття "особисте селянське господарство" і "фізична особа, яка провадить підприємницьку діяльність без створення юридичної особи (приватний підприємець)". Розмежування названих понять здійснюється на підставі того, що статус приватного підприємця – суб'єкта підприємницької діяльності набувається після здійснення державної реєстрації у відповідному органі державної реєстрації. Ведення особистого селянського господарства здійснюється після отримання відповідної земельної ділянки та не передбачає здійснення державної реєстрації, хоч і передбачає обліковування у погосподарській книзі при місцевих радах, на територіях яких функціонують такі господарства.

Окрім того, слід брати до уваги зміст положення п. "г" ч. 2 ст. 22 ЗК України, де визначено підсобне господарство як складову частину несільськогосподарських підприємств, які отримали у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Метою їх створення є вирощування с/г продукції для власного виробничого процесу або для забезпечення потреб у цій продукції працівників даного підприємства. Зазначена господарська діяльність не відповідає ознакам особистого селянського господарства, хоч і вважається непідприємницькою.

Ведення особистих селянських господарств передбачає виникнення земельних, майнових, господарських, податкових та інших правовідносин. Однак слід розмежовувати правовідносини земельного, майнового, трудового характеру, що виникають у ході ведення такої господарської діяльності, від правовідносин із ведення особистого селянського господарства. Оскільки правовідносини, що виникають у ході ведення господарства носять комплексний характер, і правове регулювання їх

▪ Право на забудову житлових, господарських будівель та споруд на землях особистого селянського господарства / Т. М. Лідовець // Часопис Національного університету "Острозька академія". Серія "Право". – 2012. – № 1(5) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://lj.oa.edu.ua/articles/2012/n1/12ltmsh.pdf>.

забезпечується відповідними спеціальними нормативно-правовими актами, як-от: Земельний кодекс, Кодекс законів про працю, Цивільний кодекс та інші.

Визначеним правилом пріоритетності норм спеціального законодавства у разі колізій норм слід керуватися і у випадку вирішенні питання щодо можливості будівництва нерухомих об'єктів на землях, виділених для ведення особистого селянського господарства. Позицію держави у даному питанні було висловлено в особі Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства 3 квітня 2012 року [4]. Згідно цієї позиції вважається недопустим (незаконним) будівництво нерухомих об'єктів на відповідних землях, якщо не відбулася зміна цільового призначення певної частини земельної ділянки, відведеної під ОСГ, на земельну ділянку житлової та громадської забудови. При цьому профільне міністерство звертає увагу на підпункту "б" п. 15. Перехідних положень Земельного кодексу, за яким встановлений мораторій на зміну цільового призначення земель, виділених в натурі (на місцевості) власника земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства до моменту набуття чинності законів "Про ринок земель" та "Про державний земельний кадастр". Проте, вважаємо необґрунтованою визначену заборону з таких причин.

Землі, що відводяться для ведення особистого селянського господарства, є землями сільськогосподарського призначення. Згідно зі статтею 20 Земельного кодексу України земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання, встановлених статтями 31, 33-37 цього Кодексу. Положення ст. 22 Земельного кодексу вказує на цільове

▪ Право на забудову житлових, господарських будівель та споруд на землях особистого селянського господарства / Т. М. Лідовець // Часопис Національного університету "Острозька академія". Серія "Право". – 2012. – № 1(5) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://lj.oa.edu.ua/articles/2012/n1/12ltmsh.pdf>.

призначення таких земель, зокрема: виробництво с/г продукції; здійснення сільськогосподарської науково-дослідної, навчальної діяльності; розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у т. ч. виробничої інфраструктури оптових ринків с/г продукції.

Порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель згідно із Земельним кодексом є підставою для притягнення до відповідальності порушника, визнання недійсними рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування про надання (передачу) земельних ділянок громадянам та юридичним особам; визнання недійсними угод щодо земельних ділянок і навіть відмови в державній реєстрації земельних ділянок або визнання реєстрації недійсною. Беручи до уваги діючий мораторій, нині неможливо змінити цільове призначення земель розглядуваної категорії аби легально здійснювати будівництво жилого будинку для членів ОСГ.

Не суперечить чинному законодавству будівництво будинків жилого типу на землях, відведених для фермерського господарства за умови оптимізації ведення с/г діяльності, та будівництво будинків дачного та садового типу на землях, відведених для садівництва. Положення ст. 33 ЗК прямо не передбачає право на ділянках ОСГ зводити будинки чи інші споруди, необхідні для здійснення господарської діяльності. Однак, у нормі міститься положення, що відсилає до ст. 1 Закону України "Про особисте селянське господарство" в частині використання майна, яким володіє ОСГ, у т. ч. у сфері зеленого туризму. Положення ст. 6 Закону визначає перелік майна, зокрема: житлові будинки, господарські будівлі та споруди, сільськогосподарська техніка, інвентар та обладнання, транспортні засоби, сільськогосподарські та свійські тварини і птахи, бджолосім'ї, багаторічні рослини, вироблена сільськогосподарська

▪ Право на забудову житлових, господарських будівель та споруд на землях особистого селянського господарства / Т. М. Лідовець // Часопис Національного університету "Острозька академія". Серія "Право". – 2012. – № 1(5) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://lj.oa.edu.ua/articles/2012/n1/12ltmosh.pdf>.

продукція, продукти її переробки та інше майно, набуте у власність членами господарства в установленому законодавством порядку. А відтак, чинне законодавство не містить чіткої заборони зводити жилі будинки та інші споруди на землях ОСГ, а навпаки, презюмує їх існування. Навіть, більше: положення статті 10 Закону вказує на державну підтримку у веденні ОСГ шляхом отримання кредитів для будівництва житла, господарських будівель і споруд та ін.

Положення ст. 7 Закону вказує на право членів особистого селянського господарства 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. Фактично це означає, що члени ОСГ мають право утримувати склад для надлишків виготовленої продукції і надавати послуги з використанням майна особистого селянського господарства. Отже, законним можна вважати і надання складських послуг на комерційній основі. Крім того, члени ОСГ можуть самостійно здійснювати матеріально-технічне забезпечення власного виробництва: створювати майстерні для ремонту сільськогосподарської техніки та інші приміщення для обслуговування. Отже, створення майстерні для ремонту техніки, якою можуть бути також автомобілі, та надання послуг з її використання не забороняється законом.

Також зазначимо, що Закон України "Про фермерське господарство" прямо передбачає право фермерського господарства зводити на своїй ділянці житлові будинки, господарські споруди тощо, у відповідності до документації з землеустрою та містобудівної документації [5]. Така норма у Законі України "Про особисте селянське господарство" відсутня, але забудова ділянок ОСГ у будь-якому випадку має здійснюватися у

▪ Право на забудову житлових, господарських будівель та споруд на землях особистого селянського господарства / Т. М. Лідовець // Часопис Національного університету "Острозька академія". Серія "Право". – 2012. – № 1(5) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://lj.oa.edu.ua/articles/2012/n1/12ltmosh.pdf>.

відповідності до законодавства про планування та забудову територій. Вважаємо, що певні вимоги та обмеження щодо забудови земельних ділянок ОСГ можуть міститися у регіональних та місцевих правилах забудови. Типові регіональні правила забудови такого обмеження не містять, але не виключено, що в регіонах такі обмеження встановлено.

Дуже часто можна почути думку, що будівництво на землях ОСГ обмежено 25% площі ділянки або 25 "сотками". На думку М. С. Федорченка, цей "забобон" пов'язаний із тим, що під будівництво та обслуговування житлового будинку надаються ділянки площею до 0,25 га (безкоштовно отримати більше неможливо у сільській місцевості). Для ведення ОСГ надається ділянка розміром до 2 га. Таким чином, не виключено, що громадянин отримує 1,75 га для ведення ОСГ та 0,25 га для зведення будинку. Використання ділянок здійснюється відповідно до їхнього цільового призначення, і тому з точки зору громадянина, який використовує землю єдиним масивом, обмеження на будівництво і виглядає як дозвіл забудувати 25 "соток" [6].

Не слід ігнорувати іншу правову можливість ОСГ у здійсненні господарської діяльності - це надання послуг сільського зеленого туризму. Принагідно зазначимо, що, Закон України "Про туризм" [7] визначає два види туризму: екологічний (зелений) та сільський. У Законі України "Про особисте селянське господарство" використовується термін "сільський зелений туризм". Попри відсутності чинного закону про зелений туризм цілком очевидним є і буде у зв'язку з прийняттям цього закону той факт, що на земельних ділянках розташовуються відповідні будівлі для туристів: міні-готелі, туристичні будинки тощо. Навіть у ст. 5 Закону України "Про туризм" фактично підтверджується наявність жилих приміщень/ будівель,

▪ Право на забудову житлових, господарських будівель та споруд на землях особистого селянського господарства / Т. М. Лідовець // Часопис Національного університету "Острозька академія". Серія "Право". – 2012. – № 1(5) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://lj.oa.edu.ua/articles/2012/n1/12ltmosh.pdf>.

які надаються для тимчасового розміщення та харчування "зелених" туристів.

Власне, апелюючи до законопроекту "Про сільський аграрний туризм" [8] у ст. 1 наводиться поняття сільський аграрний туризм як такий, що має на меті рекреацію тимчасового розміщення (проживання) туристів та активного залучення до традиційних форм сільського господарювання; та сільська садиба – розташована в сільській місцевості та пропонується для тимчасового розміщення туристів житловий будинок з земельною ділянкою, в якому постійно проживає сільський господар та члени його родини, що належить на праві власності сільському господарю або будь-кому з членів родини, які постійно проживають разом з ним.

Беззаперечно, що визначена мета функціонування особистого селянського господарства як виробництво, перероблювання й споживання сільськогосподарської продукції, реалізація її надлишків та надання послуг із використанням майна особистого селянського господарства, зокрема й у сфері сільського зеленого туризму, є обов'язковими до виконання членами такого господарства. Виконання сформульованої мети неможливо без матеріального, технічного та іншого оснащення господарства. Визначена профільним міністерством політика у цільовому використанні земель ОСГ із заборонаю будівництва будь-яких споруд на відповідних землях є зрозумілою з огляду на забезпечення цільового використання земель сільськогосподарського призначення. Проте, не зовсім виваженою. Чинне законодавство не містить чіткої заборони будівництва споруд, будівель, а навпаки, через визначені норми презюмує їх існування. У даному випадку слід законодавцю, а не виконавчому органу, чітко визначити дозволена можливість будівництва таких споруд. Перспективним в контексті

▪ Право на забудову житлових, господарських будівель та споруд на землях особистого селянського господарства / Т. М. Лідовець // Часопис Національного університету "Острозька академія". Серія "Право". – 2012. – № 1(5) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://lj.oa.edu.ua/articles/2012/n1/12ltmsh.pdf>.

залишається питання оформлення прав на нерухоме майно особистого селянського господарства.

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.
2. Про особисте селянське господарство: Закон України від 15 травня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 29. – Ст. 232.
3. Щодо тотожності термінів "особисте підсобне господарство" та "особисте селянське господарство": Лист Державного Комітету по земельних ресурсах України від 5 квітня 2002 року // Баланс-Агро. – № 5-2. – травень. – 2002.
4. Про порядок використання земельної ділянки та можливості на ній будівництва: Лист Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства від 3 квітня 2012 року // : [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://reskomstroy.ark.gov.ua/index.php/ru/novoe-v-zakonodatelstve/razyasneniya/274-pro-poryadok-vikoristannya-zemelno-dlyanki-ta-mozhliivost-na-nj-budvnicztva.html>.
5. Про фермерське господарство : Закон України від 19 червня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 45. – Ст. 363.
6. Федорченко М. С. Особливості правового статусу земель особистих селянських господарств / М. С. Федорченко // Аспекти сільського розвитку. – 2005. – №3. – С. 50-53.
7. Про туризм : Закон України від 15 вересня 1995 року // Відомості Верховної Ради України. – 1995. – № 31. – Ст. 241.

8. Про сільський зелений туризм: законопроект реєстр. номер № 4299. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/Laws/show/2179-15>.

Лідовець Т. М.

Право на забудову житлових, господарських будівель та споруд на землях, відведених для особистого селянського господарства

У статті досліджується правова природа особистого селянського господарства як одного з учасників аграрних правовідносин, і насамперед звертається увага на можливість здійснення забудови житлових, господарських будівель та споруд на землях, відведених для особистого селянського господарства

Ключові слова: особисте селянське господарство, земельна ділянка, жилі будинки, господарські споруди, зелений туризм, земельне право

Лидовец Т. М.

Право на застройку жилых, хозяйственных зданий и сооружений на землях, отведенных для личного крестьянского хозяйства

В статье рассматривается правовая природа личного крестьянского хозяйства как одного из участников аграрных правоотношений, и прежде всего обращается внимание на возможности строительства жилых, хозяйственных зданий и сооружений на землях личного крестьянского хозяйства

Ключевые слова: личное крестьянское хозяйство, земельный участок, жилые здания, хозяйственные сооружения, зеленый туризм, земельное право

Lidovets T. M.

The right to housing construction, commercial buildings and structures on lands designated subsidiary farm

The article examines the legal nature of the subsidiary farm as a party of agrarian relations, and especially the attention to the possibility of building residential and commercial buildings and structures on lands designated for personal farm is paid

Key words: private farm, land, residential homes, commercial buildings, green tourism, land law