

БЕЗОПЛАТНА ПРАВОВА ДОПОМОГА

Кременецький місцевий центр з надання безоплатної вторинної правової допомоги

«Будівництво об'єктів на землях сільськогосподарського призначення»

Будівництво об'єктів на землях сільськогосподарського призначення – є одним з найбільш поширених питань, адже, без об'єктів нерухомості, які використовуються для виробництва, зберігання і реалізації сільськогосподарської продукції не може успішно функціонувати аграрний бізнес.

Проте, існує помилкова думка, яка ґрунтується на тому, що такі землі призначені лише для вирощування сільськогосподарської продукції, а не для будівництва об'єктів нерухомості. Тому, давайте разом будемо розбиратись у правовому регулюванні будівництва таких об'єктів.



Відповідно до частини 1 статті 22 Земельного кодексу України землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури гуртових ринків сільськогосподарської продукції,

або призначені для цих цілей.

Необхідно зазначити, що чинне законодавство дійсно передбачає можливість будівництва об'єктів нерухомості на землях сільськогосподарського призначення, але за умови, що подальше функціональне використання цих об'єктів відповідатиме цільовому призначенню земельної ділянки, яке визначено Класифікацією видів цільового призначення земель, затвердженою наказом Держкомзему від 23.07.10 р. № 548. Згідно з вищезазначеної класифікації землі сільськогосподарського призначення можуть використовуватися для: ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства, підсобного сільського господарства, індивідуального садівництва, колективного садівництва, городництва, сінокошіння та випасання худоби, дослідницьких і навчальних цілей, тощо.

Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва сільгосппідприємствами використовується масив земель, що складається з земель, які перебувають у власності, земель,

отриманих у користування (в оренду) та земель, які використовуються сільгосппідприємствами для сільськогосподарських потреб (емфітевзис).

Згідно з Державним класифікатором будівель і споруд ДК 018-2000, затвердженого наказом Держстандарту від 17.08.2000 р. № 507, до будівель сільськогосподарського призначення, лісництва і рибного господарства належать: будівлі для тваринництва, птахівництва, зберігання зерна, садівництва, виноградарства і виноробства, силосні й сінажні, будівлі для тепличного, рибного господарств, будівлі підприємств лісництва і звірівництва, а також інші об'єкти сільськогосподарського призначення. До цього класу будівель також відносяться: корівники, стайні, свинарники, кошари, кінні заводи, собачі розплідники, птахофабрики, зерносховища, склади і надвірні споруди, підвали, винокурні, винні ємкості, теплиці, силосні ями тощо. Крім того, на землях сільськогосподарського призначення у разі зміни цільового призначення здійснюють будівництво (розміщення) об'єктів автозаправних станцій, торгівлі, полігони твердих побутових відходів.

Звичайно, що основну частину земель, які використовуються сільськогосподарськими підприємствами, становлять землі отримані ними в користування (оренду). Через що виникає питання чи правомірно здійснюється будівництво об'єктів на таких землях.

Відповідно до статті 25 Закону України «Про оренду землі» орендар має право зводити на орендованій земельній ділянці будівлі і споруди лише з письмової згоди орендодавця, із дотриманням установленого законодавством порядку. Таким чином, якщо договір оренди земельної ділянки не передбачає можливості будівництва, то для того, щоб орендар мав право здійснювати таке будівництво, необхідно внести відповідні зміни до договору оренди.

Тому, наприклад, якщо сільськогосподарське підприємство – орендар земельної ділянки сільськогосподарського призначення має бажання будувати на такій земельній ділянці ферму для вирощування великої рогатої худоби, то, враховуючи що таке будівництво здійснюється відповідно до цільового призначення ділянки, за умови узгодження з орендодавцем і дотримання будівельних вимог і стандартів воно має право здійснювати таке будівництво. Крім того, фермери мають право обладнати житло в тій частині земельної ділянки, де забезпечується зручний доступ до всіх виробничих об'єктів господарства, а також створювати відособлену фермерську садибу за межами населених пунктів, якій надається поштова адреса.

Законом України «Про особисте селянське господарство» передбачено, що до майна, яке використовується для ведення особистого селянського господарства, належать 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 продукція, продукти її переробки та інше майно, набуте у власність членами господарства в установленому законодавством порядку. Члени особистого селянського господарства мають право реалізовувати надлишки виробленої продукції на ринках. Заготівельні, переробні підприємства та організації, інші юридичні та фізичні особи також можуть самостійно здійснювати матеріально-технічне забезпечення власного виробництва, надавати послуги з використанням майна особистого селянського господарства. Це означає, що члени особистого селянського господарства мають право використовувати склади для зберігання надлишків отриманої сільськогосподарської продукції та надавати послуги з використанням майна особистого селянського господарства, створювати майстерні для ремонту техніки та інші будівлі для зберігання інвентарю та забезпечення діяльності господарства.

Відповідно до пункту 3 статті 35 Земельного кодексу України земельні ділянки, призначені для садівництва, можуть використовуватись для закладання багаторічних плодових насаджень, вирощування сільськогосподарських культур, а також для зведення необхідних будинків, господарських споруд тощо.

Варто пам'ятати, що остаточне рішення щодо доцільності, можливості та відповідності нового будівництва нормам закону залишається за відповідними дозвільними службами та органами, які надають дозволи та приймають в експлуатацію закінчені будівництвом об'єкти.

Також, не слід забувати про таке поняття, як цільове призначення земельної ділянки. Не зловживайте наданими вам правами та не хеґуйте вашими обов'язками, адже завжди слід пам'ятати про відповідальність за порушення чинного законодавства України.