

УДК 349.41

**Б. В. ДАНИЛЕНКО**

*Богдан Вікторович Даниленко, кандидат юридичних наук, головний спеціаліст Юридичного департаменту Держземагентства України, секретар Науково-експертної ради Держземагентства України*

## **СТАЛЕ ВИКОРИСТАННЯ НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ: АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ ТА ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ**

Відповідно до частини 2 статті 22 Земельного кодексу України<sup>1</sup> до земель сільськогосподарського призначення належать: а) сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги); б) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісгосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо).

На відміну від сільськогосподарських угідь, несільськогосподарські угіддя використовуються лише як простір для здійснення відповідних видів діяльності. До них належать досить розрізнені за виконуваними функціями та правовим режимом землі. Об'єднує їх те, що всі вони виконують роль інфраструктури сільськогосподарського виробництва.

Як відомо, під час земельної реформи було здійснено перехід від колективної власності на землі сільськогосподарського призначення до приватної власності. Це здійснили шляхом так званого паювання земель, що перебували у власності сільськогосподарських підприємств: належні їм землі було розподілено між їх членами.

Проте несільськогосподарські угіддя не були розподілені між членами колективних сільськогосподарських підприємств. Відповідно до пункту 21 Методики уточнення складу і вартості пайових фондів майна членів колективних сільськогосподарських підприємств, у тому числі реорганізованих, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 28 лютого 2001 р. № 177, не підлягали паюванню дороги загального користування, капітальні вкладення на поліпшення земель – меліоративні, осушувальні, іригаційні та інші роботи, гідротехнічні споруди, ставки, багаторічні насадження, лісосмуги<sup>2</sup>. Їх правовий режим не було визначено. Він і досі залишається невизначеним.

Така ситуація робить неможливим не лише стале використання несільськогосподарських угідь, але й сільськогосподарських угідь, які вони обслуговують. У своїй дисертації автор робить постановку цієї проблеми, проте її вирішення не надає<sup>3</sup>. Ця стаття має на меті запропонувати шляхи її вирішення.

Про важливість проблеми, про яку йде мова, неодноразово наголошувалося в юридичній літературі. Проте її вирішенню з якихось причин не приділяється належної уваги.

З огляду на це заслуговує на особливу увагу дослідження, здійснене О. Меркуловою та А. Мірошниченком<sup>4</sup>. Ними було докладно проаналізовано правовий режим несільськогосподарських угідь стосовно кожної з можливих спірних ситуацій: 1) КСП, якому несільськогосподарські угіддя були передані у колективну власність, не було ліквідовано або реорганізовано і продовжує існувати; 2) КСП, якому несільськогосподарські угіддя були передані у колективну власність, ліквідовано; 3) КСП, якому несільськогосподарські угіддя були передані у колективну власність, реорганізовано.

Ми поділяємо думку авторів стосовно того, що право колективної власності КСП на несільськогосподарські угіддя продовжує існувати, воно має безумовно визнаватися та захищатися відповідно до закону.

Отже, якщо КСП продовжує існувати, землі, що не підлягають паюванню, залишаються у його власності.

У нашому дослідженні ми зосередимо увагу на тих випадках, коли КСП реорганізовано та коли воно ліквідовано.

Ми повністю погоджуємося з О. Меркуловою та А. Мірошниченком в тому, що у випадку реорганізації юридичної особи – суб'єкта права колективної власності на землю і не набуття права власності на ці землі правонаступником право власності на них не переходить до держави. Відповідно до частини 1 статті 4 Земельного кодексу України<sup>5</sup> в редакції 1992 р. всі землі, що не перебували у приватній або колективній власності, визнавалися землями державної власності (у чинному Земельному кодексі<sup>6</sup> аналогічна норма визначена в частині 1 статті 84). Проте можливість такого буквального тлумачення цих статей заперечується системним тлумаченням норм чинного (і діючого раніше) законодавства<sup>7</sup>.

На жаль, автори лише визначають правовий режим таких земель – ці землі не перебувають у власності будь-якого суб'єкта, тобто не належать нікому. Проте вони не пропонують вирішення проблеми використання цих земель. Вони лише зазначають, що в такому випадку територіальна громада може обернути земельну ділянку у свою власність як безхазяйне майно<sup>8</sup>.

На нашу думку, у випадку реорганізації юридичної особи – суб'єкта права колективної власності на землю та ненабуття у встановленому законом порядку права власності на ці землі їх правонаступником ( правонаступниками) доцільно передбачити в Земельному кодексі обов'язок органів місцевого самоврядування, на території яких розташовані відповідні земельні ділянки, набути їх у власність територіальної громади в порядку набуття права власності на безхазяйну річ відповідно до статті 335 Цивільного кодексу України. Також необхідно передбачити положення, відповідно до якого особа, яка орендує сільськогосподарські угіддя реорганізованого сільськогосподарського підприємства, має переважне право на отримання у користування на умовах оренди несільськогосподарські угіддя, що перебували у власності цього підприємства.

Підхід, відповідно до якого на орган місцевого самоврядування покладається обов'язок набути у власність територіальної громади нерухоме майно, в якого немає власника, відомий національному законодавству: він реалізований в інституті відумерлої спадщини.

Відповідно до статті 1277 Цивільного кодексу України<sup>9</sup> у разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття орган місцевого самоврядування за місцем відкриття спадщини зобов'язаний подати до суду заяву про визнання спадщини відумерлою.

Заява про визнання спадщини відумерлою подається після спливу одного року з часу відкриття спадщини.

Спадщина, визнана судом відумерлою, переходить у власність територіальної громади за місцем відкриття спадщини.

Територіальна громада, яка стала власником відумерлого майна, зобов'язана задовольнити вимоги кредиторів спадкодавця, що заявлені відповідно до статті 1231 цього Кодексу.

Спадщина, не прийнята спадкоємцями, охороняється до визнання її відумерлою відповідно до статті 1283<sup>10</sup> Цивільного кодексу України.

Відповідно до частини 1 статті 274 Цивільного процесуального кодексу України<sup>11</sup> заява про визнання спадщини відумерлою у випадках, встановлених Цивільним кодексом України, подається до суду органом місцевого самоврядування за місцем відкриття спадщини.

Існує судово-прокурорська практика у справах за позовом прокурора в інтересах держави в особі сільської ради про визнання спадщини відумерлою.

Наприклад, прокурор Сватівського району в інтересах держави в особі Рудівської сільської ради Сватівського району Луганської області звернувся із заявою про визнання спадщини відумерлою до Сватівського районного суду Луганської області, в якій просить суд визнати спадщину, яка відкрилась після смерті ОСОБА\_2 у вигляді земельної ділянки, розташованої на території Рудівської сільської ради, розміром та вартістю 107094,48 грн відумерлою та передати її територіальній громаді Рудівської сільської ради Сватівського районного суду Луганської області в комунальну власність.

Рішенням Сватівського районного суду Луганської області у справі № 426/936/13-ц заяву задоволено<sup>12</sup>. Так само задоволені заяви прокурора в аналогічних справах<sup>13</sup>.

Поза всяким сумнівом, пропозиція покладення на органи місцевого самоврядування обов'язку набувати у власність безхазяйне нерухоме майно зустріне рішучу протидію з боку посадових осіб місцевого самоврядування. Адже це вимагатиме витрат з місцевих бюджетів, у деяких випадках дуже значних, що погіршить і так їх важкий стан.

Проте, на нашу думку, вихід із цієї ситуації існує. Для цього необхідно внести зміни до частини 2 статті 209 Земельного кодексу України<sup>14</sup>, щоб змінити перелік цілей, на які можуть бути використані кошти, які надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва. До цих цілей необхідно віднести витрати на підтримання у належному стані угідь, про які іде мова.

Відповідно до чинної редакції цієї статті кошти, які надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, перш за все, використовуються на освоєння земель для сільськогосподарських і лісогосподарських потреб, що в сучасних умовах повністю втратило свою актуальність<sup>15</sup>.

Натомість, використання цих коштів для підтримання у належному стані несільськогосподарських угідь, які виконують важливу функцію обслуговування сільськогосподарських угідь, на яких розташована інфраструктура сільського господарства, і які в процесі земельної реформи були фактично викинуті з економіки країни і багато років не використовувались і піддавалися деградації, відповідає сучасним тенденціям і має високу актуальність.

Отже, проблема відсутності власника несільськогосподарських угідь може бути вирішена запропонованим вище шляхом.

Але виникає інше питання: що мається на увазі в статті 335 Цивільного кодексу України<sup>16</sup> під територією органів місцевого самоврядування?

Ми переконані, що цією територією не можна вважати лише територію населеного пункту. На нашу думку, законодавець має на увазі територію сільської ради.

Поширена думка, що території сільської ради як одиниці адміністративно-територіального устрою на сьогодні вже не існує. Відповідно до частини першої статті 133 Конституції України<sup>17</sup> систему адміністративно-територіального устрою України складають: Автономна Республіка Крим, області, райони, міста, райони в містах, селища і села. На підставі цієї норми робиться висновок, що такої одиниці, як територія сільських рад, немає.

Проте досі чинне Положення про порядок вирішення питань адміністративно-територіального устрою Української РСР, затверджене Указом Президії Верховної Ради Української РСР від 12 березня 1981 р. № 1654-X<sup>18</sup> (далі – Положення). Відповідно до цього положення адміністративно-територіальними одиницями Української РСР є: область, район, місто, район у місті, селище міського типу, сільрада, село і селище. Згідно з пунктом 4 Положення утворення і ліквідація сільрад, встановлення і перенесення їх адміністративних центрів, встановлення і зміна меж сільрад проводяться виконавчим комітетом обласної Ради народних депутатів за поданням виконавчих комітетів відповідних районних, міських (міст обласного підпорядкування) Рад народних депутатів.

У 1990-ті роки на території всієї України було розроблено проекти формування територій сільських рад.

Чинне земельне законодавство не передбачає такого виду документації із землеустрою.

Статтею 100 Земельного кодексу України 1990 р.<sup>19</sup> також не було передбачено документації із землеустрою щодо формування територій сільських рад. Вони розроблялися відповідно до Вказівок по складанню проектів формування територій і встановлення меж сільських, селищних рад народних депутатів, затверджених Головою державного Комітету України по земельній реформі 30 жовтня 1991 року<sup>20</sup>.

На жаль, не всі види документації із землеустрою, які передбачені чинним законодавством, виправдовують своє існування. Деякі з них взагалі ніколи не розроблялися. Саме з цією метою Держземагентством України було розроблено проект Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо визначення складу, змісту та порядку погодження документації із землеустрою», в якому передбачається визначити виключний перелік видів документації із землеустрою, їх склад та порядок погодження<sup>21</sup>.

Натомість проекти формування території та встановлення меж сільських рад довели свою ефективність і продовжують широко використовуватись. Про це, зокрема, свідчать і положення чинного законодавства.

Так, відповідно до пункту г) частини третьої статті 46 Закону України «Про землеустрій»<sup>22</sup> проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць, серед іншого, включає викопіювання із схеми землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальної одиниці (утворення), а у разі її відсутності – викопіювання із проекту формування території сільських, селищних рад.

Відповідно до пункту 8 Розділу VII «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про Державний земельний кадастр»<sup>23</sup> відомості про межі адміністративно-територіальних одиниць, які були встановлені до набрання чинності Законом України «Про землеустрій» вносяться до Державного земельного кадастру на підставі проектів формування території і встановлення меж сільських, селищних рад.

Така само норма викладена в підпункті 2) пункту 97 Порядку ведення Державного земельного кадастру<sup>24</sup>.

Відповідно до частини першої статті 9 Закону України «Про розмежування земель державної та комунальної власності»<sup>25</sup> (на даний час втратив чинність) сільські, селищні і міські ради за погодженням з відповідними органами виконавчої влади приймають рішення про розмежування земель державної та комунальної власності в межах населених пунктів та погоджують питання розмежування земель державної та комунальної власності за межами населених пунктів у межах їх територій.

Як свідчить практика, поняття території сільської ради скрізь в Україні широко використовується для позначення місця розташування земельної ділянки у рішеннях органів державної влади та місцевого самоврядування про надання у власність чи користування земельних ділянок, в державних актах на право власності на земельну ділянку, витягах з державного земельного кадастру, документації із землеустрою, висновках про погодження документації із землеустрою та інших документах. У судових актах визначення місця розташування земельної ділянки, що перебуває поза межами населеного пункту завжди здійснюється шляхом посилання на землі певної сільської ради<sup>26</sup>.

Якщо під поняттям території органів місцевого самоврядування, яке вживається у статті 335 Цивільного кодексу України<sup>27</sup> для визначення повноважень органів місцевого самоврядування щодо подання заяви про взяття на облік безхазяйної нерухомої речі задля подальшої передачі за рішенням суду у комунальну власність, розуміти лише територію відповідного населеного пункту, то в такому випадку в значній мірі втрачається сенс самої правової конструкції безхазяйної нерухомої речі. Адже набути у власність таку річ держава не може. Це можуть зробити лише органи місцевого самоврядування. Тому таке трактування положень статті 335 Цивільного кодексу України не дає можливості вирішити юридичну долю нерухомого майна, власник якого невідомий, і яке перебуває поза межами населеного пункту.

Що стосуються земель сільськогосподарського призначення, а серед них і несільськогосподарських угідь, то вони переважно розташовані поза межами населених пунктів.

Слід звернути увагу на те, що органами виконавчої влади вже здійснюються спроби визначення правового режиму об'єктів нерухомого майна колишніх сільськогосподарських підприємств шляхом використання конструкції набуття права власності на безхазяйну річ з метою їх збереження та ефективного використання.

Так, розпорядженням Вінницької обласної державної адміністрації «Про невідкладні заходи з відновлення систем зрошувального землеробства в області» від 15.11.2012 № 638 доручено головам райдержадміністрацій забезпечити координацію разом з органами місцевого самоврядування процедури взяття на облік безхазяйних об'єктів інженерної інфраструктури внутрішньогосподарських меліоративних систем зрошувального землеробства відповідно до частини 2 статті 335 Цивільного кодексу України та передачі їх до державної власності (пункт 2.1). Басейновому управлінню водних ресурсів річки Південний Буг «БУВР Південного Бугу» доручено скласти поетапний графік передачі об'єктів інженерної інфраструктури внутрішньогосподарських зрошуваних систем, розташованих на території області, в державну власність (пункт 3.1). Утворити разом з органами місцевого самоврядування та місцевими органами виконавчої влади комісії з питань передачі з комунальної у державну власність об'єктів інженерної інфраструктури внутрішньогосподарських зрошуваних систем (пункт 3.2)<sup>28</sup>.

Отже, оскільки органи державної влади не можуть набути права власності на безхазяйні нерухомі речі, вони здійснюють спроби зробити це опосередковано: спершу нерухому річ набуває у власність територіальна громада, а потім держава.

Для таких відносин між органами державної влади та органами місцевого самоврядування існують правові підстави. Відповідно до частини п'ятої статті 35 Закону України «Про місцеві державні адміністрації»<sup>29</sup> для здійснення спільних програм місцеві державні адміністрації та органи місцевого самоврядування можуть укладати договори.

У випадку ліквідації суб'єкта права колективної власності (якщо така ліквідація відбулася після 1 січня 2002 року – дати вступу в дію чинного Земельного кодексу) розподіл несільськогосподарських угідь регулюються статтею 30 Земельного кодексу<sup>30</sup>.

Якщо ліквідація відбулася до 1 січня 2002 року, такі землі переходять до земель запасу державної власності як не надані у власність та користування відповідно до частини дванадцятої статті 5 Земельного кодексу України в редакції 13 березня 1992 року<sup>31</sup>.

У цьому випадку О. Меркулова та А. Мірошниченко пропонують задля досягнення більшої соціальної справедливості законодавчо передбачити, що несільськогосподарські угіддя є спільною частковою власністю суб'єктів права на земельну частку (пай), водночас, встановивши спрощений порядок реалізації права – за рішенням більшості співвласників (а не всіх, як зараз – ч. 1 ст. 88 Земельного кодексу України)<sup>32</sup>.

Проте як така пропозиція авторів узгоджується з їх позицією щодо презумпції перебування земель у державній власності? А із запровадженням нової моделі державної реєстрації речових прав на нерухоме майно така пропозиція повністю втрачає практичне значення.

Відповідно до частини першої статті 125 Земельного кодексу України<sup>33</sup> право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав. Ця норма відповідає новій моделі державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, втіленій в Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»<sup>34</sup>.

Відповідно до частини першої статті 5 цього Закону у Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: підприємства як єдині майнові комплекси, житлові будинки, будівлі, споруди (їх окремі частини), квартири, житлові та нежитлові приміщення. Згідно з частиною третьою статті 3 права на нерухоме майно та їх обтяження, які підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації.

Яскравою ілюстрацією неможливості застосування підходу, запропонованого О. Меркуловою та А. Мірошниченком в умовах сучасного законодавства може бути ситуація, що склалася після прийняття Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»<sup>35</sup> у новій редакції та Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності»<sup>36</sup>. Відповідно до пункту 9 Розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» право власності на земельні ділянки державної та комунальної власності, зазначені у пунктах 3 і 4 цього розділу, реалізується після державної реєстрації права власності на відповідну земельну ділянку.

Таким чином, передбачена необхідність подвійної реєстрації речового права на земельну ділянку державної або комунальної власності при наданні її у власність або користування фізичним або юридичним особам в випадку, коли щодо сформованих земельних ділянок державної та комунальної власності не було зареєстровано право держави чи територіальної громади та у випадку, якщо останній через уповноважені органи державної влади та місцевого самоврядування не встигли відповідно до вимог Закону України «Про розмежування земель державної та комунальної власності»<sup>37</sup> здійснити розробку, погодження і затвердження проектів розмежування земель державної та комунальної власності – тобто земельні ділянки не було сформовано.

Виникла ситуація, коли спочатку орган виконавчої влади або місцевого самоврядування, який уповноважений передавати у власність або користування землі державної або комунальної форм власності, зобов'язаний зареєструвати право власності держави або територіальної громади на вказану земельну ділянку, а після цього приймається рішення про передачу земельної ділянки у власність або користування громадян або юридичних осіб, які в подальшому зобов'язані також зареєструвати за собою відповідне речове право на вказані земельні ділянки в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Більше того, для поновлення або внесення змін до договорів оренди земельних ділянок, термін дії яких спливав після першого січня 2013 року, орендодавець змушений був спочатку зареєструвати своє право власності на земельну ділянку, а потім здійснювалася реєстрація права користування вказаною земельною ділянкою орендарем. Виходячи з наведеного, відносини, пов'язані із поновленням (продовженням терміну дії) раніше укладених та належним чином зареєстрованих договорів оренди на той момент стали фактично заблокованими<sup>38</sup>.

Звичайно, така ситуація викликала значний суспільний резонанс. Проблему було вирішено шляхом прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо вдосконалення порядку державної реєстрації речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності у зв'язку з їх розмежуванням»<sup>39</sup>.

Як же можна визначити в законі, що несільськогосподарські угіддя є спільною частковою власністю суб'єктів права на земельну частку (пай), якщо вони такою власністю не є?

Стосовно соціальної справедливості ми також не поділяємо позиції О. Меркулової та А. Мірошніченка. Ми повністю погоджуємося з П. Ф. Кулиничем в тому, що ідею надання селянинові статусу юридичного господаря на землі та інших засобів сільськогосподарського виробництва слід визнати недостатньо чіткою та обґрунтованою. Вона має бути трансформована в ідею правового забезпечення максимально сприятливого доступу до сільськогосподарських угідь для тих юридичних і фізичних осіб, які зможуть забезпечити ефективне використання сільськогосподарських земель в Україні<sup>40</sup>.

Дійсно, переважна більшість колишніх членів КСП на сьогодні – люди похилого віку, що вже не можуть активно використовувати землі сільськогосподарського призначення. Більше того, велика кількість з них вже померла. На нашу думку, розпочинати кампанію зі спадкування земельних ділянок несільськогосподарського призначення, які не мають самостійного економічного значення, але можуть бути зіпсовані новими власниками (вирубування дерев у лісосмугах і т.і.) не лише не відповідає інтересам суспільства, але й прямо суперечить їм.

З огляду на викладене вище, ми вважаємо за доцільне передбачити в законодавстві положення, відповідно до якого особа, яка орендує сільськогосподарські угіддя ліквідованого сільськогосподарського підприємства має переважне право на отримання у користування на умовах оренди несільськогосподарські угіддя, що перебували у власності цього підприємства.

Проведене дослідження дає підстави зробити такі висновки. Несільськогосподарські угіддя земель сільськогосподарського призначення мають важливе економічне значення як інфраструктура сільського господарства. Проте на даний час значна їх частина не використовується в економіці України і зазнає деградаційних процесів, що робить неможливим стале використання не лише цих угідь, але й земель сільськогосподарського призначення в цілому. Одна з основних причин цього полягає в тому, що правовий режим більшої частини несільськогосподарських угідь не визначений. Цю проблему пропонується вирішити шляхом встановлення обов'язку органів місцевого самоврядування набути у власність такі землі і надання переважного права оренди тим суб'єктам, які орендують сільськогосподарські угіддя, які належали ліквідованому чи реорганізованому суб'єкту права колективної власності на землю.

<sup>1</sup> Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III.

<sup>2</sup> Методика уточнення складу і вартості пайових фондів майна членів колективних сільськогосподарських підприємств, у тому числі реорганізованих: постанова Кабінету Міністрів України від 28 лютого 2001 р. № 177.

<sup>3</sup> Даниленко Б. В. Еколого-правове забезпечення сталого сільськогосподарського землекористування: дис. ... канд. юрид. наук. – Х., 2012. – С. 155–156.

<sup>4</sup> Меркулова О., Мірошніченко А. Правовий режим несільськогосподарських угідь, що були передані у колективну власність сільськогосподарських підприємств // Земельне право України. – 2007. – № 8–9. – С. 40–50.

<sup>5</sup> Земельний кодекс України: Закон Української РСР від 18 грудня 1990 року № 561-XII.

<sup>6</sup> Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III.

<sup>7</sup> Меркулова О., Мірошніченко А. Вказана праця. – С. 46.

<sup>8</sup> Там само. – С. 47.

<sup>9</sup> Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV.

<sup>10</sup> Там само.

<sup>11</sup> Цивільний процесуальний кодекс України: Закон України від 18.03.2004 № 1618-IV.

<sup>12</sup> <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/31832187>

<sup>13</sup> <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/31865201>; <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/32402966>; <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/34641298>; <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/36074774>

<sup>14</sup> Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III.

<sup>15</sup> Даниленко Б. В. Вказана праця. – С. 55–59.

<sup>16</sup> Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV.

- <sup>17</sup> Конституція України: Закон України від 28 червня 1996 року.
- <sup>18</sup> Про порядок вирішення питань адміністративно-територіального устрою Української РСР: Указ Президії Верховної Ради Української РСР від 12 березня 1981 року № 1654-X.
- <sup>19</sup> Земельний кодекс України: Закон Української РСР від 18 грудня 1990 року № 561-XII.
- <sup>20</sup> Вказівки по складанню проектів формування територій і встановлення меж сільських, селищних рад народних депутатів: затверджено Головою державного Комітету України по земельній реформі 30 жовтня 1991 року.
- <sup>21</sup> Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо визначення складу, змісту та порядку погодження документації із землеустрою: проект Закону України № 0904 від 27.11.2014.
- <sup>22</sup> Про землеустрій: Закон України від 22 травня 2003 року № 858-IV.
- <sup>23</sup> Про Державний земельний кадастр: Закон України від 7 липня 2011 року № 3613-VI.
- <sup>24</sup> Порядок ведення Державного земельного кадастру: постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051.
- <sup>25</sup> Про розмежування земель державної та комунальної власності: Закон України від 5 лютого 2004 року № 1457-IV.
- <sup>26</sup> <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/26106058>; <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/35248377>; <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/5168356>
- <sup>27</sup> Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV.
- <sup>28</sup> Про невідкладні заходи з відновлення систем зрошувального землеробства в області: Розпорядження Вінницької обласної державної адміністрації від 15.11.2012 № 638 (Ліга: Коментар до статті 335 Цивільного кодексу: регіональне законодавство).
- <sup>29</sup> Про місцеві державні адміністрації: Закон України від 9 квітня 1999 року № 586-XIV.
- <sup>30</sup> Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III.
- <sup>31</sup> Земельний кодекс України: Закон Української РСР від 18 грудня 1990 року № 561-XII.
- <sup>32</sup> Меркулова О., Мірошніченко А. Вказана праця. – С. 45.
- <sup>33</sup> Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III.
- <sup>34</sup> Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 року № 1952-IV.
- <sup>35</sup> Там само.
- <sup>36</sup> Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності: Закон України від 6 вересня 2012 року № 5245-VI.
- <sup>37</sup> Про розмежування земель державної та комунальної власності: Закон України від 5 лютого 2004 року № 1457-IV.
- <sup>38</sup> Пояснювальна записка до законопроекту 2303-2.
- <sup>39</sup> Про внесення змін до деяких законів України щодо вдосконалення порядку державної реєстрації речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності у зв'язку з їх розмежуванням: Закон України від 14 травня 2013 року № 233-VII.
- <sup>40</sup> Кулинич П. Ф. Правові проблеми організації сільськогосподарського землекористування в контексті завдань земельної реформи в Україні / П. Ф. Кулинич // Часопис Київського університету права. – 2006. – № 1. – С. 127.

## Резюме

### **Даниленко Б. В. Стале використання несільськогосподарських угідь земель сільськогосподарського призначення в Україні: актуальні проблеми та шляхи їх вирішення.**

У статті розглядаються проблеми визначення правового режиму несільськогосподарських угідь, а саме визначення власника таких земель, а також передача їх у користування. Автор пропонує зобов'язати органи місцевого самоврядування набути у власність несільськогосподарські угіддя, в яких немає власника, як безхазяйне нерухоме майно. З метою ефективного використання цих земель також запропоновано надати переважне право оренди земельних ділянок несільськогосподарських угідь особам, які орендують сільськогосподарські угіддя, що раніше входили до складу одного землекористування.

**Ключові слова:** земельне право, землі сільськогосподарського призначення, несільськогосподарські угіддя, безхазяйне нерухоме майно, відумерла спадщина, сільська рада.

## Резюме

### **Даниленко Б. В. Устойчивое использование несельскохозяйственных угодий земель сельскохозяйственного назначения в Украине: актуальные проблемы и пути их решения.**

В статье рассматриваются проблемы определения правового режима несельскохозяйственных угодий, а именно определение собственника таких земель, а также их передачи в пользование. Автор предлагает обязать органы местного самоуправления приобрести в собственность несельскохозяйственные угодья, у которых нет собственника, как бесхозяйную недвижимую вещь. С целью эффективного использования этих земель также предлагается предоставить преимущественное право аренды земельных участков несельскохозяйственных угодий лицам, арендующим сельскохозяйственные угодья, которые раньше входили в состав единого землепользования.

**Ключевые слова:** земельное право, земли сельскохозяйственного назначения, несельскохозяйственные угодья, бесхозяйная недвижимая вещь, выморочное имущество, сельский совет.

## Summary

### **Danylenko B. Sustainable use of non agricultural territories of agricultural lands in Ukraine: current problems and ways of their decision.**

In Ukraine agricultural lands are divided into several types. The main division is the division into agricultural lands and non agricultural lands. Non agricultural lands in this case mean lands that in fact are agricultural but are used not for growing crops. Instead of this they are used like infrastructure of agricultural lands. During the land reform in Ukraine the government agricultural lands become lands of so-called collective agricultural enterprise. Then this lands were divided between members of these enterprises. But none agricultural lands were not divided between members of enterprises. As the result of land reform in Ukraine the majority of these lands today belong to nobody. They are not used properly. In this article the author offers ways of solution of this problem.

**Key words:** land law, agricultural lands, non agricultural lands, local self-government.

**В. В. ЛАТИШЕВА**

*Вікторія Володимирівна Латишева, кандидат юридичних наук, доцент Кременчуцького національного університету імені Михайла Остроградського, науковий співробітник Інституту держави і права ім. В. М. Корецького НАН України*

**ПРАВОВІ АСПЕКТИ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В СІЛЬСЬКІЙ МІСЦЕВОСТІ**

На сьогодні соціально-побутові умови проживання в сільських населених пунктах є одним із основних факторів розвитку сільських територій та подальшого росту сільськогосподарського товарного виробництва. Відтак, правове регулювання розвитку житлового будівництва у селі потребує принципово нових підходів до проблем соціального облаштування українського села.

Комплексних наукових досліджень правового регулювання розвитку житлового будівництва в селі здійснено не було. Аналіз окремих нормативно-правових актів цієї сфери суспільних відносин у своїх роботах проводили В. В. Носік<sup>1</sup>, О. М. Пашенко<sup>2</sup>, В. П. Жушман<sup>3</sup>, О. В. Гафурова<sup>4</sup>, А. М. Статівка<sup>5</sup>.

Правове регулювання відносин розвитку житлового будівництва в селі здійснюється низкою нормативно-правових актів, серед яких: Житловий кодекс Української РСР від 30 червня 1983 р. № 5464-Х<sup>6</sup>, Закон України «Про пріоритетність соціального розвитку села та агропромислового комплексу в народному господарстві» від 17 жовтня 1990 р. № 400-ХІІ<sup>7</sup>, Указ Президента України «Про Основні засади розвитку соціальної сфери села» від 20 грудня 2000 р. № 1356<sup>8</sup>, Указ Президента України «Про заходи щодо підтримки індивідуального житлового будівництва на селі» від 27 березня 1998 р. № 222/98<sup>9</sup>, Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Державної цільової програми розвитку українського села до 2015 року» від 19 вересня 2007 р. № 1158<sup>10</sup> тощо. Проте зазначені нормативно-правові акти значною мірою залишаються недієвими, оскільки відсутній системний підхід до облаштування саме сільських територій. Крім того, має місце неповне фінансування державних програм. Саме тому системний підхід до розвитку житлового будівництва в селі повинен мати на меті побудову такої моделі, яка б урахувала умови проживання осіб, зайнятих у сільському господарстві, переробних і обслуговуючих галузях агропромислового комплексу або соціальної сфери села.

Для комплексного дослідження правового регулювання житлових відносин у сільській місцевості необхідно насамперед дослідити понятійний апарат і встановити, на скільки повно він характеризує умови проживання в селі.

Відповідно до ст. 4 Житлового кодексу Української РСР від 30 червня 1983 р. № 5464-Х<sup>11</sup> житловий фонд охоплює всю сукупність житлових будинків і житлових приміщень на всій території України. У юридичній літературі пропонуються різні підходи до визначення житлових фондів, які враховують особливості житла залежно від підстав їх надання, призначення житлових приміщень, форми власності житла та його використання<sup>12</sup>. Проте на особливу увагу заслуговує науковий підхід М. К. Галянтича, який вважає, що житловий фонд можна поділити за місцем розташування: сільська місцевість, адміністративно-територіальна одиниця (село, селище, районний, обласний центр, м. Київ), оскільки зміст прав і обов'язків у власників такого житла значно відрізняється<sup>13</sup>.

У ст. 379 Цивільного кодексу України<sup>14</sup> під житлом фізичної особи розуміються житловий будинок, квартира, інше приміщення, призначені та придатні для постійного проживання у них.

Відповідно до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої Наказом Держбуду України від 24 квітня 2001 р. № 127<sup>15</sup>, передбачається поділ житлових будинків на житлові будинки квартирної та садибної типів.

З огляду на те, що основними об'єктами правового регулювання житлового будівництва є індивідуальний житловий будинок (у сільських населених пунктах це – переважно садиба) та багатоквартирний житловий будинок, дослідження варто провести у двох напрямках – розвиток індивідуального житлового будівництва та розвиток багатоквартирної житлового будівництва у сільській місцевості.

Насамперед дослідимо поняття «садиба», оскільки у законодавстві визначено декілька понять, які мають окремі правові положення.

Відповідно до ст. 381 Глави 28 «Право власності на житло» Цивільного кодексу України<sup>16</sup> садибою є земельна ділянка разом із розташованими на ній житловим будинком, господарсько-побутовими будівлями, наземними та підземними комунікаціями, багаторічними насадженнями. Правовий режим садиби має комплексний характер, оскільки поєднує в собі правовий режим земельної ділянки та житлового будинку, права щодо яких можуть відрізнятися, а отже, на садибу необхідно встановити спеціальний правовий режим, відмінний від правового режиму, що надається житловому будинку. Уперше до такого висновку дійшов М. К. Галянтич, який вважав, що житлом у садибі має визнаватися тільки будинок<sup>17</sup>.