

ПРИ ОБ'ЄДНАННІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ ТА ЗМІНИ УГІДЬ ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ЗБЕРІГАЄТЬСЯ



У власності юридичної особи за межами населеного пункту перебувають декілька земельних ділянок для ведення підсобного сільського господарства (рілля). Ця особа у 2011 році побажала об'єднати земельні ділянки в одну із збереженням цільового призначення земельних ділянок — землі сільськогосподарського призначення — для ведення підсобного сільського господарства. Одночасно Інститутом землеустрою було проведено обстеження всіх земельних ділянок, що підлягають об'єднанню. У документації щодо ґрунтових обстежень та визначення придатності ґрунтів для використання в орних угіддях земельних ділянок зазначено, що за переліком основних показників, які характеризують ґрунтові властивості, ці земельні ділянки підлягають виведенню із орних угідь, залуженню багаторічними травами та переведенню в пасовища.

У подальшому, у вересні 2011 року, райдержадміністрація одним розпорядженням затвердила технічну документацію із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку при об'єднанні земельних ділянок та відповідно до розробленої Інститутом землеустрою документації перевела сільськогосподарські угіддя з ріллі у пасовища в межах земель сільськогосподарського призначення.

Чи відбувається в даному випадку зміна цільового призначення (зміна використання) земельної ділянки, в тому числі при виготовленні документації, об'єднанні земельних ділянок, та чи потрібно відшкодувати втрати сільськогосподарського виробництва у зв'язку з вилученням ріллі та переведенням її в пасовища?

Вадим КИРИЛЮК,
землевпорядник

Дніпропетровська область

Щодо об'єднання земельних ділянок, то згідно з чинним законодавством України об'єднати можна земельні ділянки одного цільового призначення, які мають спільну межу. Таке об'єднання здійснюється за технічною документацією.

Відповідно до статті 56 Закону України «Про землеустрій», в редакції чинній на час прийняття райдержадміністрацією розпорядження, технічна документація із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку, право користування земельною ділянкою, при поділі чи об'єднанні земельних ділянок включала:

- пояснювальну записку;
- технічне завдання на складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку, затверджене замовником документації;
- копії документів, що посвідчують право на земельні ділянки;
- плани земельних ділянок, які об'єднуються в одну земельну ділянку;
- матеріали польових геодезичних робіт;
- перелік обмежень прав на земельну ділянку і наявні земельні сервітути;
- нотаріально посвідчену згоду на об'єднання земельної ділянки заставодержателів, користувачів земельної ділянки (у разі знаходження земельної ділянки в заставі, користуванні).

Тобто зазначена вище документація із землеустрою передбачала виключно об'єднання декількох земельних ділянок в одну земельну ділянку без зміни цільового призначення (зміни використання земельних ділянок).

Щодо зміни цільового призначення земельних ділянок (зміни використання земельних ділянок) слід зазначити таке.

Відповідно до статті 20 Земельного кодексу України віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень.

Згідно зі статтею 19 Земельного кодексу України землі України за основним цільовим призначенням поділяються на дев'ять категорій, зокрема:

- землі сільськогосподарського призначення;
- землі житлової та громадської забудови;
- землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- землі оздоровчого призначення тощо.

Частиною 2 статті 22 Земельного кодексу України встановлено, що до земель сільськогосподарського призначення належать:

- сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);
- 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).

Відповідно до частини 3 зазначеної статті землі сільськогосподарського призначення передаються у власність та надаються у користування несільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям, релігійним організаціям і об'єднанням громадян — для ведення підсобного сільського господарства.

Тобто земельні ділянки, про які йдеться, і які свого часу придбала юридична особа для ведення підсобного сільського господарства, відносяться до категорії земель сільськогосподарського призначення. Відповідно до Класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ), затвердженої наказом Держкомзему від 23.07.2010 № 548, код класифікації такого виду цільового призначення земель — 01.04, ведення підсобного сільського господарства, землі сільськогосподарського призначення.

Після об'єднання земельних ділянок в одну цільове призначення для неї збереглося.

Відповідно до частини 5 статті 20 Земельного кодексу України види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

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.

Так, згідно зі статтею 37 Кодексу приватні несільськогосподарські підприємства, установи та організації можуть набувати у власність або оренду землі сіль-

ськогосподарського та іншого призначення для ведення підсобного господарства.

Щодо зміни виду угідь, нагадаю, що згідно зі статтею 1 Закону України «Про охорону земель» охорона земель — це система правових, організаційних, економічних, технологічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських потреб, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісового фонду, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Відповідно до статті 163 Земельного кодексу України передбачено, що завданнями охорони земель є забезпечення збереження та відтворення земельних ресурсів, екологічної цінності природних та набутих якостей земель.

Статтею 164 цього ж Кодексу встановлено, що охорона земель включає:

- обґрунтування і забезпечення досягнення раціонального землекористування;
- захист сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників від необґрунтованого їх вилучення для інших потреб;
- захист земель від ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, переосушення, ущільнення, забруднення відходами виробництва, хімічними та радіоактивними речовинами та від інших несприятливих природних і техногенних процесів;
- збереження природних водно-болотних угідь;
- попередження погіршення естетичного стану та екологічної ролі антропогенних ландшафтів;

— консервацію деградованих і малопродуктивних сільськогосподарських угідь.

Відповідно до статті 171 Земельного кодексу України до малопродуктивних земель відносяться сільськогосподарські угіддя, ґрунти яких характеризуються негативними природними властивостями, низькою родючістю, а їх господарське використання є економічно неефективним

Переведення сільськогосподарських угідь з орнопридатних (рілля) в пасовища повинно здійснюватися згідно з розробленою та затвердженою землевлпорядною документацією на підставі ґрунтових обстежень та визначення.

Щодо відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва при зміні сільськогосподарських угідь з ріллі на пасовища.

Згідно з частиною 2 статті 207 Земельного кодексу України передбачено, що відшкодуванню підлягають втрати сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, перелогів, сінокосів, пасовищ), лісових земель та чагарників як основного засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві внаслідок вилучення (викупу) їх для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом.

Оскільки об'єднана земельна ділянка залишається з тим же цільовим призначенням в межах земель сільськогосподарського призначення, то не відбувається вилучення (втрати) сільськогосподарських угідь у цілях, не пов'язаних із веденням сільськогосподарського виробництва, а, отже, не потрібно відшкодовувати такі втрати.

Олена ЮРЕЦЬ,
юрист