

ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ДОСЛІДЖЕННЯ СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИХ ПРОБЛЕМ

УДК 631.2

І. А. Ажаман

Одеська державна академія будівництва та архітектури, Україна

НАУКОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РОЗВИТКУ ПОНЯТІЙНОГО АПАРАТУ ЩОДО ОБ'ЄКТІВ БУДІВНИЦТВА В АГРАРНОМУ СЕКТОРІ

У статті представлені авторське визначення будівництва та об'єктів будівництва в сільському господарстві. Розглянуті суб'єкти і об'єкти будівельної діяльності в аграрній сфері. Вивчені і узагальнені підходи до тлумачення понять «будівля» і «споруда» в законодавчо-нормативних документах, економіко-правовій літературі.

Ключові слова: будівництво, сільське господарство, суб'єкти і об'єкти будівельної діяльності, будівлі, споруди.

В статье представлены авторские определения строительства и объектов строительства в сельском хозяйстве. Рассмотрены субъекты и объекты строительной деятельности. Изучены и обобщены подходы к толкованию понятий «здание» и «сооружение» в законодательно-нормативных документах, экономико-правовой литературе.

Ключевые слова: строительство, сельское хозяйство, субъекты и объекты строительной деятельности, здания, сооружения.

The author's definitions of construction and construction project in agriculture are offered in the article. The construction contracting companies and construction projects in the agricultural sphere are considered. The approaches to define the concepts of 'building' and 'structure' in legislative acts and regulatory documents as well as in economic and legal literature are scrutinized and summarized.

Keywords: construction, agriculture, construction contractors and construction projects, buldings, structures.

Необхідність наукового забезпечення розвитку понятійного апарату щодо об'єктів будівництва в аграрному секторі економіки обумовлена сучасними трансформаційними процесами, пов'язаними як з галуззю сільського господарства, так і з будівельним комплексом країни, інтеграцією в світове господарство, що формує необхідність приведення у відповідність із міжнародними вимогами вітчизняних стандартів та нормативів.

Сільське господарство посідає одне з провідних місць серед галузей економіки України. Динаміка його розвитку безпосередньо пов'язана з рівнем матеріально-технічного оснащення підприємств, зокрема, забезпеченістю виробничими приміщеннями, іншими будівлями та спорудами, необхідними для ведення сільськогосподарського виробництва. Важливе значення для розвитку аграрної галузі має створення побутових умов для робітників, зокрема, сприяння житловому будівництву, зведенню об'єктів соціально-культурної сфери.

Дослідження проблеми розвитку будівництва в сільському господарстві, на нашу думку, передбачає перш за все ідентифікацію об'єктів будівельної діяльності в сільському господарстві, а саме: визначення сутності будівництва в сіль-

ському господарстві, об'єктів будівельної діяльності. Саме розгляду таких питань і присвячені дослідження, наведені в даній роботі.

Питанню визначення сутності будівництва, об'єктів такої діяльності та трактуванню понять «будівлі» та «споруди» присвячена увага в законодавчо-нормативній, економіко-правовій літературі тощо [1–7]. Проте в таких документах не сформовано однозначного підходу до розуміння цих категорій. Дані питання розглядалися також і в працях вітчизняних та іноземних дослідників – фахівців економічного та юридичного профілів [8–12]. Однак в їхніх роботах недостатньо глибоко вивчено питання поняття «будівлі» та «споруди» як об'єктів будівництва в сільському господарстві. Все це визначає необхідність проведення подальших досліджень у даному напрямку.

Мета дослідження – ідентифікація об'єктів будівельної діяльності в сільському господарстві. Для досягнення такої мети в роботі розв'язані такі завдання: визначено сутність будівництва в сільському господарстві; встановлено перелік осіб, які є суб'єктами будівництва; розглянуті сучасні підходи до визначення об'єктів будівництва, запропоновано авторське визначення будівлі в сільському господарстві.

Будівництво, як галузь матеріального виробництва, забезпечує створення нових та реконструкцію існуючих основних фондів виробничого та невиробничого призначення. Будівництво також розглядається як об'єкт, що будується, разом з територією для виконання робіт. У галузі сільського господарства будівництво можна розглядати, як:

- процес спорудження, який містить у собі комплекс послідовних дій зі зведення будівель і споруд сільськогосподарського, промислового, цивільного та іншого призначення, які виконуються в певній послідовності, відповідно до технологічних процедур, з дотриманням санітарно-гігієнічних та інших норм, що регламентують дану сферу діяльності;

- галузь, яка пов'язана з створенням додаткової вартості через спорудження або реконструкцію матеріальних об'єктів виробничого та невиробничого призначення в сільському господарстві;

- проект зі створення або оновлення основних фондів, капітального або поточного ремонту, реконструкції, реставрації, реновації, що виконується підрядною організацією (організаціями), відповідно до вимог замовника та за його кошти, або за кошти інвесторів. Він може містити в собі організаційні, пошукові, проектно-конструкторські, монтажні-будівельні та інші роботи, що пов'язані зі створенням або оновленням об'єктів будівництва в сільському господарстві. Реалізація та управління такими проектами передбачають співробітництво з відповідними компетентними органами та організаціями, які надають дозвільну документацію, інформаційні, консультаційні та інші послуги. Загалом, будівництво пов'язано зі створенням нового в об'єктах матеріальної сфери.

Будівельна діяльність у сільському господарстві здійснюється за участю суб'єктів, до яких належать такі. Інвестор – суб'єкт інвестиційної діяльності, що приймає рішення про вкладення майнових та інтелектуальних цінностей в об'єкти інвестування. Інвестори можуть виступати в ролі вкладників, кредиторів, покупців, а також виконувати функції будь-якого учасника інвестиційної діяльності. В будівельній діяльності особливого значення набувають такі інвестори, як девелопери – тобто підприємці, які отримують прибуток у процесі створення нових будівель. Також до суб'єктів будівництва належить замовник – особа, яка,

відповідно до закону, отримала право власності або користування земельною ділянкою для будівних потреб і виконує передбачені законодавством дії, необхідні для здійснення будівництва [8; 13]. Суб'єктами є також замовник – фізична або юридична особа, яка має намір щодо забудови території і подала в установленому законодавством порядку відповідну заяву, та інші сторонні організації, зокрема, професійні наукові та творчі організації тощо.

Реалізація кожного інвестиційно-будівельного проекту здійснюється за участю такого суб'єкта як держава, яка впливає на діяльність у галузі будівництва через систему законодавчо-нормативних актів органів державної влади, місцевого самоврядування тощо. Держава виконує контролюючу і регулюючу функції. Особливе значення мають розроблені державою та обов'язкові для використання в галузі будівництва Державні будівельні норми (ДБН) та Відомчі норми технічного проектування (ВНТП).

У процесі будівництва функції інвестора, забудовника, замовника та підрядника і субпідрядника може виконувати одна особа. Таке їхнє поєднання характерне здебільшого при будівництві індивідуальних житлових, садових будинків, приміщень для утримання домашнього господарства та іншого. Одночасно, вплив держави як на масштабне промислове, так і на індивідуальне будівництво залишається постійним через систему контролюючих органів та органів нагляду.

Об'єктами будівництва є будівлі та споруди, а також їхні комплекси. В Законі України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» об'єкт будівництва визначається як будівля, споруда або комплекс споруд, будівництво яких організовує забудовник та фінансування будівництва яких здійснює управитель за рахунок отриманих у розпорядження коштів [1].

Ураховуючи вищевказане, а також особливості галузі сільського господарства, нами пропонується використовувати таке визначення об'єктів будівництва в сільському господарстві: це будівлі, споруди, які розміщені окремо або комплексами на території сільськогосподарських підприємств чи в сільській місцевості і призначені для задоволення виробничих, соціально-культурних, побутових, житлових та інших потреб агропідприємств і сільських мешканців, а також для формування сучасної інфраструктури села, включаючи енерго-, газо-, водопостачання, мережі телекомунікаційного зв'язку тощо.

На сучасному етапі законодавством не сформовано єдине поняття «будівлі». Так, у Податковому кодексі України будівлі визначаються як «земельні поліпшення, що складаються з несучих та огорожувальних або сполучених ... конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення майна, тварин, рослин, збереження матеріальних цінностей, провадження економічної діяльності» [2]. Трактують поняття «будівлі» як «земельних поліпшень ...» наводиться і в Постанові Кабінету Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту N2 «Оцінка нерухомого майна» [3].

У законодавчо-нормативних документах, виданих Міністерством регіонального розвитку та будівництва України, а також Фондом державного майна України, термін «будівлі» розглядається із врахуванням технологічних особливостей процесу будівництва та описуються конструкції, з яких вони складаються. Так, будівля розглядається як об'єкт, певна споруда, будівельна система, «... яка складається з несучих та огорожувальних або сполучених конструкцій, які

утворюють наземні або підземні приміщення ...» [4; 5]. Досить поширеним є трактування терміна «будівля» як споруди, або незалежної споруди. Таке визначення наводиться в документах, що видані Фондом державного майна України, Міністерством регіонального розвитку та будівництва України, Державним комітетом статистики України. Оскільки будівлі можуть використовуватися як приміщення для тимчасового або постійного мешкання людей, то їх трактують як «будь-яка незалежна споруда, в якій знаходиться одне житло або більше, кімнати або інші приміщення, покрита дахом, має зовнішні та внутрішні стіни від підлоги до даху й призначена для проживання людей, або для сільськогосподарської, торговельної, промислової, культурної діяльності, або для надання послуг...» [6]. У наказі Фонду державного майна України також зазначається, що до будівель належать: житлові будинки, гуртожитки, готелі, ресторани, торговельні будівлі, промислові будівлі, вокзали, будівлі медичних закладів, закладів освіти та інше.

В проекті Закону України «Про податок на нерухоме майно (нерухомість)» будівлі розуміють, як «...приміщення, пристосовані для постійного або тимчасового перебування в них людей, а також об'єкти, функціонально пов'язані з такими приміщеннями. До них належать житлові будинки квартирного та садибного типу; квартири; кімнати у багатосімейних квартирах; будинки громадського призначення та виробничого призначення; садові будинки; дачні будинки; індивідуальні гаражі або місця на гаражних стоянках чи в гаражних кооперативах; готелі, кемпінги та інші подібні об'єкти туристичної інфраструктури; інші будівлі, відмінні від землі, в тому числі прибудовані до житлових будинків» [7].

Будівлі також визначають як наземні споруди, що мають внутрішній простір, пристосовані для діяльності людини.

Різновидом об'єктів будівництва є споруди – об'ємні, двовимірні або лінійні будівельні системи, що можуть включати наземні, надземні, підземні частини, конструктивно складатися з несучих або огорожувальних будівельних конструкцій та призначатися для розміщення або виконання в них виробничих процесів або їх окремих частин, а також процесів допоміжного, обслуговуючого характеру, транспортування тощо. До споруд можна віднести транспортні, залізничні шляхи, газо-, нафтопроводи, лінії електропостачання, водосховища, меліоративні системи, мости та інше. В загальному розумінні під спорудою розуміють те, що збудовано або споруджено. Споруда – це штучно зведений людиною об'єкт, призначений для задоволення її потреб. Об'єкти технологічного призначення прийнято називати інженерними спорудами. Більш чітко наводиться тлумачення терміна «споруда» в Державному класифікаторі будівель та споруд – це будівельні системи, пов'язані з землею, створені з будівельних матеріалів, напівфабрикатів, устаткування в результаті виконання різних будівельно-монтажних робіт. У проекті Закону України «Про податок на нерухоме майно (нерухомість)» під спорудами розуміють матеріальні об'єкти, що належать до групи 1 основних фондів, крім будівель [7].

Узагальнюючи все вищезазначене, підсумуємо, що чіткого розмежування між поняттями «будівель» та «споруд» у законодавчо-нормативній документації не наводиться, проте вказується на їхні певні відмінності. Так, будівлі можуть мати лише надземну та підземну частини, і використовуватися для постійного або тимчасового мешкання чи перебування в них людей. Споруди, крім надземної та підземної частин, також можуть мати наземну частину, вони переважно не

є місцем постійного мешкання або перебування людей. Із тлумачень «будівлі» можна стверджувати, що термін «споруда» є значно ширшим, він містить у собі будівлі, інженерні об'єкти (споруди).

Питання визначення відмінностей між термінами «споруда» та «будівля» отримало широкий розгляд в економічно-правовій літературі. Так, В. В. Вітрянський розглядає «будівлю» як капітальну «споруду». В. Н. Литовкін також зазначає, що поняття «будівля» технічно характеризує «споруду» як капітальну. Як об'єкт нерухомості, що тісно пов'язаний із земельною ділянкою, будівлю розглядають В. В. Вітрянський, Л. О. Осіпова, Є. Ю. Петров, Є. Є. Дорогавцева, С. І. Ожегов зазначає, що під будівлею слід розуміти архітектурну споруду, будову, будинок, а під терміном «споруда» – будь-яку значну будову (різного виду та призначення), архітектурну, гідротехнічну споруду [8–11].

Є. Є. Дорогавцева трактує будівлю як окремий вид споруди, яка призначена для перебування в ній людей. Вона зазначає, що будівля є архітектурною спорудою, яка призначена для постійного перебування в ній людей, розрахована на тривалий строк експлуатації і нерозривно пов'язана з землею. Водночас споруду автор окреслює як значну забудову, що має тимчасовий характер і технічне призначення [10].

А. П. Сергєєв визначає, що будівлі призначаються для постійного перебування в них людей з метою проживання або роботи, споруди ж використовують суто для технічних цілей, люди в них перебувають тимчасово [12].

Узагальнюючи проведені дослідження, нами запропоновано таке визначення будівлі в сільському господарстві – це капітальна споруда, штучно створена людиною, яка розміщується на певній земельній ділянці в сільській місцевості, має надземну, підземну частини, або поєднує їх; включає приміщення, системи та мережі інженерно-технічного забезпечення і призначається для розміщення виробничих потужностей, здійснення процесів виробництва в сільському господарстві, зберігання продукції, сировини, матеріалів та інших запасів, а також для постійного або тимчасового мешкання людей. Виходячи з цього визначення, будівлями можна вважати споруди, які мають такі характеристики:

- капітальна споруда, що має надземну або підземну частину чи поєднує їх;
- розміщується на певній земельній ділянці сільськогосподарського підприємства або в сільській місцевості;
- включає приміщення, обладнане системами та мережами інженерно-технічного забезпечення і комунікаціями;
- призначається для проведення виробничих процесів, зберігання запасів, готової продукції, або для постійного чи тимчасового мешкання людей.

Ми пропонуємо вважати будівлями лише ті споруди, які мають усі вищеперераховані характеристики. Якщо хоча б одна з цих ознак не задовольняється, то такі об'єкти будівництва пропонуються вважати спорудами.

Проведені дослідження дали можливість визначити сутність будівництва в сільському господарстві. Встановлено, що в законодавчо-нормативних документах, економічно-правовій літературі не сформовано єдиного підходу до розмежування понять «споруда» і «будівля». Проте, на основі узагальнень і враховуючи особливості будівництва в аграрній сфері, виділені характеристики, наявність яких дозволить віднести об'єкт будівництва до будівель. Запропоноване визначення будівлі в сільському господарстві.

Подальші дослідження будуть спрямовані на визначення напрямків та тенденцій розвитку будівництва в сільському господарстві.

Бібліографічні посилання

1. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю : Закон України від 19.06.2003 р. №978-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 52. – ст. 377.
2. Податковий кодекс України: від 02.12.2010 р. № 2755-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – №13–14, №15–16, №17. – ст. 112.
3. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» [Електронний ресурс] // Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. № 1442. – Режим доступу : <http://www.zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-p>
4. Рекомендації зі страхування ризиків у будівництві [Електронний ресурс] // Додаток до наказу Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 30.05.2008 р. № 230. – Режим доступу : <http://www.uazakon.com>
5. Про затвердження Класифікатора державного майна [Електронний ресурс] // Наказ Фонду державного майна України від 15.03.2006 р. – № 461. – Режим доступу : <http://www.zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v1124600-06>
6. Про затвердження інструментарію щодо складання квартальних списків житлових будинків і списків сільських населених пунктів для проведення пробного перепису населення 2010 р. [Електронний ресурс] // Наказ Державного комітету статистики України від 20.08.2010 р. – № 346. – Режим доступу : http://www.search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/FIN60030.html
7. Про податок на нерухоме майно (нерухомість), відмінне від земельної ділянки [Електронний ресурс] // Закон України (проект) від 22.12.2008 р. № 3533. – Режим доступу : <http://www.search.ligazakon.ua>
8. **Брагинский М. И.** Договорное право. Книга вторая. Договоры о передаче имущества / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М. : Статут, 2000. – 800 с.
9. **Петров Е. Ю.** Понятие, признаки и виды недвижимости / Е. Ю. Петров // Цивилистические записки : Межвузовский сборник научных трудов. – М. : Статут, Екатеринбург : Институт частного права, 2002. – Вып. 2. – С. 179–202.
10. **Дорогавцева Е. Е.** Здание, сооружение и нежилое помещение как объекты аренды недвижимости (проблематика соотношения и разграничения понятий) / Е. Е. Дорогавцева // Государство и право. – 2002. – № 7. – С. 105–107.
11. **Ожегов С. И.** Словарь русского языка / С. И. Ожегов [под ред. Н. Ю. Шведовой]. – М. : Русский язык, 1988. – С. 187, 610.
12. **Сергеев А. П.** Гражданское право : учебник / А. П. Сергеев, Ю. К. Толстой. – М. : Проспект, 1998. – Ч. 2. – С. 185.
13. Про архітектурну діяльність : Закон України від 20.05.1999 № 687-XIV // Відомості Верховної Ради (ВВР). – 1999. – № 31, ст. 246; ст. 1.

Надійшла до редколегії 16.10.2013