

ходів; взаємодія із іншими компонентами природного середовища; необхідність охорони цих земель від негативного впливу природних і антропогенних явищ. Отже, можна говорити про те, що екологічні функції земель рекреаційного призначення — це критерій, що виділяє ці землі серед земель інших категорій.

Ключові слова: землі рекреаційного призначення, рекреаційні території, рекреаційні зони, рекреаційні ресурси.

Аннотація

Палий Н. И. Понятие и юридические признаки земель рекреационного назначения. — Статья.

В статье анализируются главные признаки земель рекреационного назначения, которыми являются: использование этих земель для организации отдыха населения, туризма и проведения спортивных мероприятий; взаимодействие с другими компонентами природной среды; необходимость охраны этих земель от негативного воздействия природных и антропогенных явлений. То есть можно говорить, что экологическая функция земель рекреационного назначения — это критерий, который выделяет эти земли среди земель других категорий.

Ключевые слова: земли рекреационного назначения, рекреационные территории, рекреационные зоны, рекреационные ресурсы.

Summary

Paliy N. I. Notion and Legal Features of Land of Recreation Purpose. — Article.

The paper analyzes the main features of land recreational purposes, which are: the use of these lands for public recreation, tourism and sporting events, interaction with other components of the environment, the need to protect these lands from the adverse effects of natural and man-made phenomena. That is, we can say that the ecological function of land recreational — is a criterion that distinguishes these lands among the lands of other categories.

Keywords: land recreational purpose, recreational area, recreational areas, recreational resources.

УДК 349.412.4:332.28

О. М. Погорелова

ОСОБЛИВОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДУ НА ОРЕНДНИХ УМОВАХ

Земельні ділянки, які знаходились безпосередньо біля водних об'єктів, здавна являли господарську цінність. Через високу забезпеченість водою вони були найбільш продуктивними угіддями, зручні для транспорту й містобудування, важливими сировинними джерелами сільського господарства і промисловості. У зв'язку з цим актуальним є встановлення належного правового режиму їх використання та охорони. Враховуючи важливість земель водного фонду у забезпеченні охорони та раціонального використання водних ресурсів та у зв'язку з цим необхідність надання їм спеціального правового режиму, землі водного фонду виділені в окрему категорію земель [1, 19].

Питання правового режиму земель водного фонду розглядалися на сторінках юридичної літератури такими вченими, як А. П. Гетьман, І. І. Каракаш, П. Ф. Кулинич, В. В. Носік, М. В. Шульга та інші дослідники. Метою цього дослідження є розгляд питання, пов'язаного з особливостями використання земель водного фонду, а саме — права оренди земельних ділянок водного фонду як само-

стійного різновиду права користування землею. Актуальність та необхідність такого дослідження зумовлені як специфікою земель даної категорії, так і суперечностями, що існують між земельним та водним законодавством.

Особливістю земель водного фонду є розміщення на них певного водного об'єкта. Тому правовий режим користування водними об'єктами слід розглядати в комплексі з правовим режимом земель водного фонду. Такі відносини можна назвати водно-земельними, які виступають єдиним комплексним об'єктом правового регулювання. До земель водного фонду належать землі, зайняті: морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водоймами, болотами, а також островами, не зайнятими лісами; прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм, крім земель, зайнятих лісами; гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них; береговими смугами водних шляхів [1, 27].

Відповідно до ст. 3 Водного кодексу України (далі — ВК України), усі води (водні об'єкти) на території України становлять її водний фонд. До водного фонду України належать: поверхневі води: природні водойми (озера); водотоки (річки, струмки); штучні водойми (водосховища, ставки) і канали; інші водні об'єкти; підземні води та джерела; внутрішні морські води та територіальне море [2].

Слід звернути увагу, що визначення земель водного фонду ЗК та ВК України не є тотожними, тому що зміни, внесені в ЗК України Законом України від 8 лютого 2006 року, не знайшли адекватного закріплення в ВК України. Так, згідно зі ст. 59 ЗК України, землі водного фонду можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. За формами власності на землі водного фонду переважає державна, у комунальній власності може перебувати лише невелика частина земель водного фонду, а саме, та, на якій розташовані водні об'єкти місцевого значення і досить незначна частка припадає на приватну власність. Проте самі води (водні об'єкти), як передбачено ст. 6 Водного кодексу, є виключно власністю народу України і надаються тільки у користування [3].

Обмеження, щодо можливості перебування земель водного фонду у приватній власності, визначено у п. 4 ст. 84 Земельного кодексу. Землі водного фонду не підлягають передачі у приватну власність, крім випадків, передбачених у ст. 59 Земельного кодексу України. Нею встановлено, що громадянам та юридичним особам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть безоплатно передаватись у власність лише замкнені природні водойми загальною площею до 3 гектарів. Поняття «замкнена природна водойма» законодавство не містить. Аналіз водного законодавства дозволяє зробити висновок, що замкненими водоймами є невеликі за площею і непроточні водоймища, які не мають гідравлічного зв'язку з іншими водними об'єктами. [4, 151]. По суті, у приватну власність можуть передаватись такі земельні ділянки водного фонду, на яких розташовані невеликі озера та ставки, площа водної поверхні яких не перевищує 3 гектарів. Разом з тим цією ж статтею встановлено, що власники на своїх земельних ділянках можуть у встановленому по-

рядку створювати рибогосподарські, протиерозійні та інші штучні водойми. Це означає, що такі земельні ділянки після будівництва на них згаданих штучних водойм можуть бути переведені до категорії земель водного фонду.

Право водокористування на умовах оренди оформляється договором, погодженим із державними органами охорони навколишнього природного середовища та водного господарства. Умови, строки і збір за оренду водних об'єктів (їх частин) визначаються в договорі оренди за згодою сторін. ВК України не визначає, на який саме строк можуть надаватися в оренду водні об'єкти. Можна вважати, що цей строк не може перевищувати, або збігається із терміном надання права спеціального водокористування як необхідної умови для укладення договору оренди водного об'єкта. Водокористувачі, яким водний об'єкт (його частина) надано в оренду, можуть дозволити іншим водокористувачам здійснювати спеціальне користування водними об'єктами у порядку, встановленому ВК України.

Відповідно до вимог ЗК України (ст. ст. 122–126), приступити до використання земельної ділянки до встановлення меж її у природі, одержання документа, що посвідчує право на неї, та державної реєстрації забороняється. Тому перш ніж приступити до використання водного об'єкта, необхідно оформити право на земельну ділянку водного фонду (покриту водою землі, прибережна смуга). Порядок надання земель водного фонду в користування та припинення права користування ними встановлюється земельним законодавством (ст. 85 ВК України).

Оскільки на праві постійного землекористування земельні ділянки водного фонду надаються тільки державним водогосподарським організаціям, то всім іншим юридичним особам, включаючи приватні, а також громадянам земельні ділянки водного фонду надаються в користування на умовах оренди. Отже, орендарями земельних ділянок водного фонду можуть бути підприємства, установи, організації, об'єднання громадян, релігійні організації, громадяни України, іноземні юридичні і фізичні особи тощо.

Згідно зі ст. 124 Земельного кодексу передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування шляхом укладення договору оренди земельної ділянки. Щодо компетенції надання й вилучення земельних ділянок водного фонду, то до розмежування земель на землі державної та комунальної власності діє п. 12 Перехідних положень Земельного кодексу. Таким чином, повноваження щодо розпорядження земельними ділянками водного фонду в межах населених пунктів, крім земель переданих у приватну власність, здійснюють відповідні сільські, селищні, міські ради (на підставі свого рішення), а за межами населених пунктів — відповідні органи виконавчої влади.

Велике значення має та обставина, де перебуває земельна ділянка та водний об'єкт — за межами населеного пункту чи ні, оскільки найчастіше багато водних об'єктів і земельних ділянок водного фонду надаються місцевими радами та державними адміністраціями з перевищенням їхньої компетенції, передба-

ченої ЗК України, Законом України «Про місцеві державні адміністрації» [5] та Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» [6]. У випадку надання земельної ділянки за межами населеного пункту місцевою радою (або ж держадміністрацією — у межах населеного пункту) відповідний договір оренди та рішення підлягають визнанню недійсними, як укладені з порушенням вимог закону та з перевищенням повноважень.

При передачі водного об'єкта в оренду необхідно враховувати його статус. Відповідно до ст. 51 ВК України водні об'єкти загальнодержавного значення (внутрішні морські води та територіальне море; підземні води, які є джерелом централізованого водопостачання; поверхневі води (озера, водосховища, річки, канали), що знаходяться і використовуються на території більш як однієї області, а також їх притоки всіх порядків; водні об'єкти в межах територій природно-заповідного фонду загальнодержавного значення, а також віднесені до категорії лікувальних передаються в оренду тільки Кабінетом Міністрів України та місцевими державними адміністраціями, а не місцевими радами, на території яких він розташований. Укладення договору оренди з місцевою радою в цьому випадку також суперечить вимогам закону.

Не склалося однозначної практики застосування положень ч. 2 і 3 ст. 85 ВК України та п. 3 і 4 Порядку користування землями водного фонду, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 502 від 13 травня 1996 року [7]. Зазначені норми визначають, що в тимчасове користування землі водного фонду можуть бути надані тільки за згодою їхніх постійних користувачів (спеціальних водогосподарських організацій). Надання радою земельної ділянки в оренду без одержання такого узгодження від спеціалізованих організацій призводить до визнання договору оренди недійсним. Громадянам та юридичним особам органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування із земель водного фонду можуть передаватися на умовах оренди земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення і берегових смуг водних шляхів, а також озера, водосховища, інші водойми, болота та острови для сінокошення, рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт тощо.

Відповідно до ст. 51 ВК України у користування на умовах оренди водні об'єкти (їх частини) місцевого значення та ставки, що знаходяться в басейнах річок загальнодержавного значення, можуть надаватися водокористувачам лише для риборозведення, виробництва сільськогосподарської й промислової продукції, а також у лікувальних і оздоровчих цілях. Земельний кодекс України закріплює оренду водних об'єктів, яка не залежить від значення водних об'єктів. Тому в оренді можуть знаходитися поверхневі водойми (природні та штучні) незалежно від їх правового режиму. Вони надаються тільки для певної мети. Це дозволяє стверджувати про необхідність внесення відповідних змін у ВК України тому, що згідно з ч. 2 ст. 3 ЗК України нормативно-правові акти про надра, ліси, води, рослини і тваринний світ застосовуються, якщо вони не суперечать ЗК України. Передача права оренди на користування водними об'єктами (їх частин) місцевого значення забороняється.

Орендодавцями водних об'єктів (їх частин) місцевого значення є Верховна Рада Автономної Республіки Крим і обласні ради. Окремі повноваження щодо надання водних об'єктів (їх частин) місцевого значення в користування Верховна Рада Автономної Республіки Крим та обласні ради можуть передавати відповідним органам виконавчої влади на місцях чи іншим державним органам. Фактично це означає, що укласти договір оренди можна не тільки з обласною радою чи Верховною Радою АР Крим, а й з місцевими органами влади, проте при цьому слід переконатися, що ці повноваження дійсно було передано рішеннями відповідної ради [8, 39].

Під час оформлення оренди земель водного фонду необхідно враховувати такі особливості. Якщо в користуванні буде перебувати тільки земельна ділянка (наприклад, частина прибережної захисної смуги, водоохоронної зони), тоді буде досить одного лише висновку одного договору оренди. Порядок висновку такого договору загальний, як і для інших категорій земель. Єдине, у самому договорі будуть відображені обмеження використання земельної ділянки, яка належить до земель водного фонду. Якщо ж у користуванні буде перебувати водоймище й/або його частина, тоді необхідно підписати кілька договорів: договір оренди земель водного фонду (дна або його відповідної частини, зайнятої водоймищем), який укладається з органом місцевого самоврядування; договір оренди водного об'єкта (водного дзеркала), який укладається з місцевими державними адміністраціями й повинен бути погоджений з державними органами охорони навколишнього середовища й водного господарства.

Водні об'єкти можуть надаватися в оренду в комплексі з гідротехнічною спорудою. Гідротехнічні споруди можуть перебувати у власності осіб, які не є орендарями водного об'єкта чи земельної ділянки водного фонду. В такому випадку орендар водного об'єкта може вирішити питання спільного користування гідротехнічною спорудою з її власником, або балансоутримувачем. У випадку оренди водного об'єкта загальнодержавного значення договір оренди гідроспоруди є обов'язковим невід'ємним документом для укладення договору оренди земельної ділянки з розташованим на ній водним об'єктом.

Плата за оренду земельної ділянки з розташованим на ній водним об'єктом складається з плати за оренду земель водного фонду, плати за оренду водних ресурсів та плати за гідроспоруди, яка відображена в договорі оренди гідроспоруди. До плати за оренду земель водного фонду входить: плата за оренду землі під водою; плата за оренду прибережних смуг водного об'єкта. Плата за оренду земель водного фонду та за оренду гідроспоруди сплачується до місцевого бюджету, а плата за оренду водних ресурсів — до державного бюджету.

Питання можливості надання у оренду земель водного фонду залежить від особливостей режиму її використання. Режим використання земель водного фонду, згідно зі ст. ст. 85–93 ВК України й ст. ст. 60–64 ЗК України, залежить від виду земель (землі водоохоронної зони, прибережної захисної смуги, санітарної зони, смуги відводу) і включає ряд обмежень. Так, у водоохоронних зонах забороняється використання сильнодіючих і стійких пестицидів, організа-

ція цвинтарів, скотомогильників, смітників, полів фільтрації, скидання неочищених стічних вод. У межах водоохоронної зони встановлюються зони прибережної захисної смуги й смуги відводу.

Зона прибережної захисної смуги, згідно зі ст. 88 ВК України, установлюється від краю води, залежно від виду й розміру водоймища (для рік, озер — шириною від 25 до 100 м, уздовж морів, лиманів, морських заток — не менше 2 км). У зоні прибережної захисної смуги уздовж рік, водоймищ і на островах забороняється: орання земель, садівництво, городництво; зберігання й використання пестицидів і агрохімікатів; влаштування літніх таборів для худоби; будівництво будь-яких будівель, у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів і стоянок для автомобілів; мийка й обслуговування транспортних засобів; організація смітників, цвинтарів і т.п. При цьому якщо граничний розмір водоохоронної зони визначений у ЗК України (ст. 60), то розмір зон санітарної охорони нормативно не встановлений, в результаті чого санітарно-епідеміологічна служба може відмовити в узгодженні проекту відводу через досить близьке розміщення об'єкта відносно зрізу води.

Органи прокуратури часто ініціюють позови до суб'єктів господарювання про визнання недійсними укладених ними договорів, посилаючись на недосконалі норми законодавства у сфері використання земель водного фонду. Так, більшість норм ВК й ЗК України, які регулюють порядок використання земель водного фонду, носять відсильний характер. Наприклад, ст. ст. 61, 62 ЗК України встановлено, що порядок господарської діяльності в зонах прибережних захисних смуг установлюється законом. Однак такі закони так і не були прийняті, що призводить до численних зловживань. У практиці господарських судів зустрічаються випадки, коли сторони обґрунтовують своє право на забудову прибережної захисної смуги (що, як було зазначено вище, заборонено), наприклад, тим, що у ВКУ й ЗКУ встановлена заборона на будівництво «будівель», а не «будинків». Крім того, при проведенні незаконного будівництва в «заборонених» зонах, але на орендованій ділянці, у відповідності зі ст. 376 Цивільного кодексу України [9], у порушника є досить високі шанси визнати надалі право власності на такий об'єкт. Досить часто отримання в оренду прибережних захисних смуг з метою будівництва здійснюється на підставі ч. 3 ст. 60 ЗК України, згідно з якою прибережні захисні смуги в межах населених пунктів установлюються з урахуванням містобудівної документації. Це означає, що органи місцевого самоврядування фактично можуть установлювати розміри такої зони або взагалі, як це часто й відбувається, у межах населених пунктів землі водного фонду віднести до іншої категорії земель.

Правове регулювання оренди земельних ділянок водного фонду у даний час регулюється ВК України, ЗК України, Законом України «Про оренду землі» [10]. У зв'язку із цим була б доцільною постановка питання щодо суборенди земельних ділянок земель водного фонду. «Порядок користування землями водного фонду», затверджений постановою Кабінету Міністрів України, визначає лише механізм користування землями водного фонду, які знаходяться у постійному та тимчасовому користуванні.

Література

1. Кулинич П. Ф. Правовий режим земель водного фонду // Земельне право України: теорія і практика. — 2008. — № 5-6. — С. 18-31.
2. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3-4. — Ст. 27.
3. Водний кодекс України від 6 червня 1995 року // Відомості Верховної Ради України. — 1995. — № 24. — Ст. 189.
4. Земельний кодекс України : наук.-практ. комент. / за ред. А. П. Гетьмана, М. В. Шульги. — Вид. 6-е, допов. — Х. : Одиссей, 2009. — 624 с.
5. Про місцеві державні адміністрації : Закон України від 9 квіт. 1999 р. // Відомості Верховної Ради України. — 1999. — № 20-21. — Ст. 190.
6. Про місцеве самоврядування : Закон України від 21 трав. 1997 р. // Відомості Верховної Ради України. — 1997. — № 24. — Ст. 170.
7. Про затвердження порядку користування землями водного фонду : постанова Кабінету Міністрів України від 13 трав. 1996 р., № 502. // ЗП України. — 1996. — № 21. — Ст. 34.
8. Фінашко В. // Земельне право України: теорія і практика. — 2007. — № 10. — С. 33-39.
9. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 40. — Ст. 356.
10. Про оренду землі : Закон України від 6 жовтня 1998 р. // Відомості Верховної Ради України. — 1998. — № 46-47. — Ст. 280; ... в ред. Закону від 2 жовт. 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 10. — Ст. 102.

Анотація

Погорелова О. М. Особливості використання земель водного фонду на орендних умовах. — Стаття.

Розглядаються питання, що пов'язані з особливостями використання земель водного фонду, а саме — права оренди земельних ділянок водного фонду як самостійного різновиду права користування землею. Актуальність та необхідність такого дослідження зумовлені як специфікою земель даної категорії, так і суперечностями, що існують між земельним та водним законодавством.

Ключові слова: землі водного фонду, оренда землі, категорії земель, водні об'єкти.

Аннотация

Погорелова О. М. Особенности использования земель водного фонда на арендных условиях. — Статья.

Рассматриваются вопросы, связанные с особенностями использования земель водного фонда, а именно — права аренды земельных участков водного фонда как самостоятельной разновидности права пользования землей. Актуальность и необходимость такого исследования обусловлены как спецификой земель данной категории, так и противоречиями, которые существуют между земельным и водным законодательством.

Ключевые слова: земли водного фонда, аренда земли, категории земель, водные объекты.

Summary

Pogorelova O. M. Peculiarities of Water Fund Lands Rent Using. — Article.

Consideration of a question of use, connected to features, of water grounds fund, namely — right of rent of the ground areas of water fund, as independent version of the right of use by ground. A urgency and necessity of such research are caused both specificity of grounds of the given category, and contradictions that exist between the ground and water legislation.

Keywords: grounds of water fund, rent of ground, category of grounds, water objects