

ГЕОДЕЗІЯ ТА ЗЕМЛЕУСТРІЙ

УДК 504.455:502:349

<https://doi.org/10.31713/vt3202440>

Косяк Д. С., к.геогр.н., доцент, Швець О. М., к.ю.н., доцент, Ліщинський А. Г., к.т.н., доцент (Національний університет водного господарства та природокористування, м. Рівне, d.s.kosiak@nuwm.edu.ua; o.m.shvets@nuwm.edu.ua; a.g.lischinskiy@nuwm.edu.ua)

ОСОБЛИВОСТІ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ У МЕЖАХ ВОДООХОРОННИХ ЗОН ВОДНИХ ОБ'ЄКТІВ УКРАЇНИ

У статті розглянуто особливості набуття права власності та користування на земельні ділянки у межах водоохоронних зон водних об'єктів України згідно законодавства. Також розглянуто науково-правові експертизи стосовно правового режиму відносин, пов'язаних з особливостями використання земельних ділянок водного фонду, що виконуються на замовлення різних суб'єктів. Визначено поняття водоохоронної зони та прибережної захисної смуги водних об'єктів згідно законодавства. Розглянуто позиції встановлення водоохоронних зон та прибережних захисних смуг водних об'єктів. Узагальнено правову інформацію щодо особливостей ведення господарської діяльності на земельних ділянках, розташованих у межах прибережних захисних смуг та водоохоронних зон водних об'єктів, а також передачі їх у власність та користування. Подано режим використання цих територій водного фонду. Визначено обов'язковість виконання договору оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом, а також умови використання водних об'єктів, розмір орендної плати та строк дії договору оренди землі. Розглянуто також обов'язковість наявного паспорту на такі водні об'єкти.

Ключові слова: водний об'єкт; водоохоронна зона; прибережна захисна смуга; загальне природокористування; оренда земельних ділянок.

Сьогодні в Україні все більше зростає необхідність роз'яснення правової інформації громадянам та юридичним особам щодо ведення господарської діяльності на землях водного фонду, а також передачі у власність і оренду таких земельних ділянок, розташованих у межах захисних смуг водних об'єктів.

Метою статті є узагальнення правової інформації щодо особливостей ведення господарської діяльності на земельних ділянках, розташованих у межах прибережних захисних смуг та водоохоронних зон водних об'єктів, а також передачі їх у власність і користування.

Окреслені нами питання все частіше розглядаються у розрізі науково-правових експертиз стосовно правового режиму відносин, пов'язаних з особливостями використання земельних ділянок водного фонду, що виконуються на замовлення різних суб'єктів у відповідності із Законом України «Про наукову і науково-технічну експертизу» [1]. Підставою для їх проведення є листи-запити зацікавлених осіб. В основу висновків таких експертиз покладено один з головних конституційних принципів про те, що в Україні право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону (ст. 14 Конституції України) [2]. При цьому особливості використання окремих земельних ділянок визначаються, передусім, їх цільовим призначенням.

Зокрема, по відношенню до земель водного фонду, однією з основних особливостей, що визначає режим їх використання є встановлення водоохоронних зон та прибережних захисних смуг, в межах яких, відповідно до закону, діють обмеження щодо господарської діяльності.

Водоохоронні зони, відповідно до статті 87 Водного кодексу, встановлюються «для створення сприятливого режиму водних об'єктів, попередження їх забруднення, засмічення і вичерпання, знищення навколводних рослин і тварин, а також зменшення коливань стоку вздовж річок, морів та навколо озер, водосховищ і інших водойм [3]». Цією ж статтею водоохоронну зону визначено природоохоронною територією, в межах якої господарська діяльність регулюється. При цьому, закон чітко визначає заборони щодо конкретних видів діяльності: «на території водоохоронних зон забороняється: використання стійких та сильнодіючих пестицидів; влаштування кладовищ, скотомогильників, звалищ, полів фільтрації; скидання неочищених стічних вод, використовуючи рельєф місцевості (балки, пониззя, кар'єри тощо), а також у потічки [3]».

В окремих випадках у водоохоронній зоні може бути дозволено добування піску і гравію на сухій частині заплави, у праруслах річок за погодженнями з державними адміністраціями та органами виконавчої влади, за умови, що такі земельні ділянки виводяться із земель водного фонду [3].



Порядок визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режим ведення господарської діяльності в них встановлюються Постановою Кабінету Міністрів України № 486 від 8 травня 1996 р. [4]. При цьому межі водоохоронних зон встановлюються відповідно до спеціально розроблених проєктів землеустрою та/або генеральних планів населених пунктів, які розробляються в порядку, визначеному Земельним кодексом України, Законами України «Про землеустрій» і «Про регулювання містобудівної діяльності». При визначенні зовнішніх меж водоохоронних зон враховується рельєф місцевості, особливості водного об'єкта (зокрема рівень максимального паводку, меандрування та інші) наявні контури угідь тощо. Встановлені проєктною документацією межі водоохоронних зон відображаються у містобудівній документації на місцевому та регіональному рівні [4].

Варто зазначити, що проєкти землеустрою щодо встановлення водоохоронних зон часто відсутні в територіальних громадах, на території яких є водні об'єкти, адже ні водне, а ні земельне законодавство України не визначає обов'язковості встановлення водоохоронних зон територіальними громадами чи будь-якими органами державної влади чи самоврядування і відповідальність за їх відсутність не визначена ні нормами Кодексу України про адміністративні правопорушення ні Кримінальним кодексом України.

При цьому, окрім водоохоронних зон, як земельне, так і водне законодавство України «з метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності» передбачає встановлення «вздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм» прибережних захисних смуг чітко визначеної ширини, яка залежить від типу водного об'єкта (стаття 60 Земельного кодексу України) [5]. «Прибережні захисні смуги встановлюються по берегах річок та навколо водойм уздовж урізу води (у меженний період) шириною: для малих річок, струмків і потічків, а також ставків площею менше 3 гектарів – 25 метрів; для середніх річок, водосховищ на них та ставків площею більше 3 гектарів – 50 метрів; для великих річок, водосховищ на них та озер – 100 метрів. Якщо крутизна схилів перевищує три градуси, мінімальна ширина прибережної захисної смуги подвоюється [5]».

Враховуючи Методику упорядкування водоохоронних зон річок України (2004) [7], погоджену Міністерством охорони навколишнього природного середовища України та затверджену Державним комітетом України з водного господарства, можна визначати зовнішню та внутрішню межі водоохоронних зон річок, їх

встановлення та прив'язку до інших об'єктів та територій.

При цьому «прибережні захисні смуги встановлюються на земельних ділянках усіх категорій земель, крім земель морського і внутрішнього водного транспорту [5]». Варто зазначити, що ч. 1 ст. 88 Водного кодексу України визначає, що прибережна захисна смуга є частиною водоохоронної зони. Оскільки ширина прибережної захисної смуги відраховується від урізу води, цілком зрозуміло, що обмеження господарського користування в її межах будуть ще більш суворими, ніж загалом для водоохоронної зони. «У прибережних захисних смугах уздовж річок, навколо водойм та на островах забороняється: розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і заліснення), а також садівництво та городництво; зберігання та застосування пестицидів і добрив; влаштування літніх таборів для худоби; будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, навігаційного призначення, гідрометричних та лінійних, а також інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій, майданчиків для занять спортом на відкритому повітрі, об'єктів фізичної культури і спорту, які не є об'єктами нерухомості), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів; миття та обслуговування транспортних засобів і техніки; влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо; випалювання сухої рослинності або її залишків з порушенням порядку, встановленого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища [3]».

При цьому існуючі об'єкти, що знаходяться у прибережній захисній смузі, можуть експлуатуватись, за умови, що вони не порушують природоохоронний режим території. Варто також зазначити, що «на островах встановлюється режим обмеженої господарської діяльності, передбачений для прибережних захисних смуг [5]».

Межі прибережних захисних смуг відображаються у документації із землеустрою, містобудівній документації та позначаються на місцевості інформаційними знаками. Крім того, відомості про межі прибережних захисних смуг, заносяться до Державного земельного кадастру, як відомості про обмеження у використанні земель.

Важливою вимогою водного законодавства є зобов'язання виконавчих комітетів сільських, селищних, міських рад «доводити до



відома населення, всіх заінтересованих організацій рішення щодо меж водоохоронних зон і прибережних захисних смуг, а також водоохоронного режиму, який діє на цих територіях [3]».

З метою забезпечення права громадян на загальне природокористування, земельним та водним законодавством України зафіксовано ряд гарантій. Зокрема: «у межах прибережних захисних смуг забезпечується безперешкодний та безоплатний доступ громадян до узбережжя морів, морських заток, лиманів та островів у внутрішніх морських водах у межах пляжної зони, до берегів річок, водойм та островів для загального водокористування, крім земель охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон та зон особливого режиму використання земель, а також земельних ділянок, на яких розташовані: гідротехнічні, гідрометричні та лінійні споруди; об'єкти підвищеної небезпеки; пансіонати, об'єкти реабілітації, спорту, санаторії та інші лікувально-оздоровчі заклади, дитячі оздоровчі табори, що мають відповідні передбачені законом документи на споруди та провадження відповідної діяльності; об'єкти природно-заповідного фонду, об'єкти культурної спадщини [5]». При цьому законодавець також зазначає, що «обмеження доступу громадян у будь-який спосіб (у тому числі шляхом влаштування огорож або інших конструкцій) до узбережжя водних об'єктів на земельних ділянках прибережних захисних смуг, що перебувають у користуванні громадян або юридичних осіб, а також справляння за нього плати є підставою для припинення права користування земельними ділянками прибережних захисних смуг за рішенням суду [5]».

Варто зазначити, що здійснення загального водокористування визначене статтею 47 Водного кодексу України і передбачає «купання, плавання на прогулянкових суднах, любительське і спортивне рибальство, водопій тварин, забір води з водних об'єктів без застосування споруд або технічних пристроїв та з криниць» на безкоштовній основі та без надання спеціальних дозволів [3]. Обмеження загального водокористування можливе лише «з метою охорони життя і здоров'я громадян, охорони навколишнього природного середовища та з інших передбачених законодавством підстав» [3]. При цьому органи місцевого самоврядування зобов'язані повідомляти населення громади про встановлені правила, що обмежують загальне водокористування.

Контроль за створенням водоохоронних зон і прибережних захисних смуг, а також за додержанням режиму використання їх територій здійснюється органами, що здійснюють державний

контроль за використанням та охороною земель, і центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів – Державною екологічною інспекцією України.

Суттєвий вплив на режим використання земель у межах водоохоронних зон, а також на здійснення загального водокористування громадянами має правоналежність земельних ділянок в їх межах. Статтею 88 Водного кодексу визначено, що землі прибережних захисних смуг перебувають у державній та комунальній власності та можуть надаватися в користування лише для певних цілей, до яких, згідно статті 85, відносяться: сінокосіння, рибогосподарські потреби, культурно-оздоровчі, рекреаційні, спортивні і туристичні цілі, а також проведення науково-дослідних робіт. При цьому видом права користування визначено оренду, а суб'єктами такого права можуть бути підприємства, установи, організації, об'єднання громадян, релігійні організації, громадяни України, іноземці та особи без громадянства, іноземні юридичні особи [3].

Надання в оренду земельних ділянок в межах прибережних захисних смуг здійснюється на загальних засадах набуття такого права відповідно до земельного законодавства, яке, в розрізі статті 134 Земельного кодексу, по відношенню до земель державної та комунальної власності, якщо правонабувачем є фізична особа чи приватна юридична особа, визначає обов'язковість продажу такого права на конкурентних засадах (через аукціон), окрім потреб сінокосіння та реалізації деяких інвестиційних проєктів відповідно до ч. 2. ст. 134 Земельного кодексу [5]. Користування наданими в оренду земельними ділянками в межах прибережних захисних смуг «здійснюється з урахуванням вимог щодо охорони річок і водойм від забруднення, засмічення та замулення, а також з додержанням правил архітектури планування приміських зон та санітарних вимог у порядку, що встановлюється Кабінетом Міністрів України» [3].

Окрім цього, земельні ділянки прибережних захисних смуг можуть перебувати на праві постійного користування у державних водогосподарських організацій, що здійснюють догляд «за водними об'єктами, прибережними захисними смугами, смугами відведення, береговими смугами водних шляхів, гідротехнічними спорудами, а також ведення аквакультури тощо»; у державних підприємств «для розміщення та догляду за державними об'єктами портової



інфраструктури»; у державних рибогосподарських підприємств, установ і організацій «для ведення аквакультури» [5].

Окремо варто зазначити, що з метою забезпечення національної безпеки і оборони землі водного фонду, в тому числі в межах прибережних захисних смуг, можуть надаватися в постійне користування військовим частинам Державної прикордонної служби України з умовою дотримання водоохоронних вимог.

Особливої уваги заслуговує питання власності на земельні ділянки водного фонду, до якого, в тому числі, відносяться і прибережні захисні смуги. Водний кодекс України статтю 6 визначає, що «води (водні об'єкти) є виключно власністю Українського народу і надаються тільки у користування [3]». При цьому, як уже зазначалося, стаття 85 Водного кодексу визначає, що «порядок надання земель водного фонду в користування та припинення права користування ними встановлюється земельним законодавством [3]». В той же час Земельний кодекс України статтю 59 визначає, що «громадянам та юридичним особам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть безоплатно передаватися у власність замкнені природні водойми (загальною площею до 3 гектарів) [5]». Таким чином тут існує колізія земельного та водного законодавств. Виникає також питання: для яких же потреб може надаватися така земельна ділянка з водоймою? Земельний кодекс, відповідно до статті 121, передбачає безоплатну передачу земельних ділянок громадянам для ведення фермерського господарства, особистого селянського господарства, садівництва, житлового, дачного та гаражного будівництва. При цьому ані порядком передачі земельної ділянки за перерахованими видами цільового використання землі, ані склад земель фермерського чи особистого селянського господарства не передбачає передачі водного об'єкта. А будівництво житлових будинків, дач та гаражів заборонено статтю 61 Земельного кодексу (підпункт г) пункту 1). Щодо юридичних осіб, то земельне законодавство України не передбачає безоплатної передачі їм земельних ділянок. І лише за практикою застосування зазначеної норми можна встановити, що такі земельні ділянки з водними об'єктами надавалися для ведення фермерського господарства, яке окрім одноосібного статусу (створене як ФОП) може мати також статус юридичної особи.

Таким чином, можна зробити висновок, що здійснення господарської діяльності суб'єктами приватного права в межах прибережних захисних смуг можливе, переважно, на засадах права

оренди земельних ділянок. Відповідно до статті 51 Водного кодексу «Водні об'єкти надаються у користування за договором оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом у порядку, визначеному земельним законодавством України. Право оренди земельної ділянки під водним об'єктом поширюється на такий водний об'єкт» [3].

Повноваження суб'єктів, які мають право передавати земельні ділянки водного фонду включно з водними об'єктами, визначається відповідно до статті 122 Земельного кодексу. Переважно такими органами є місцеві ради, якщо земельна ділянка, що передається в оренду, належить до земель комунальної власності, та районні державні адміністрації – для земельних ділянок державної власності. При цьому передача таких земельних ділянок погоджується з центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері водного господарства – Держводагентством України.

Умови використання водних об'єктів, розмір орендної плати та строк дії договору оренди визначаються у договорі оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом [3]. При цьому важливою умовою надання водних об'єктів в оренду є обов'язкова наявність паспорта водного об'єкта [3]. Окрім того, варто зазначити, що загальні засади правових відносин, пов'язаних з орендою землі, визначає Закон України від 06.10.1998 р. N 161-XIV «Про оренду землі» [6].

З метою забезпечення права загального природокористування громадян, за нормами Водного кодексу, «орендарі водного об'єкта зобов'язані передбачити місця для безоплатного забезпечення права громадян на загальне водокористування (купання, плавання на прогулянкових суднах, любительське і спортивне рибальство тощо)». При цьому, відповідно до статті 59 Земельного кодексу України, «використання земельних ділянок водного фонду для рибальства здійснюється за згодою їх власників або за погодженням із землекористувачами [5]». При визначенні місць для безоплатного забезпечення права громадян на загальне водокористування перевага надається традиційно розташованим місцям масового відпочинку населення на водних об'єктах [3].

Одним із обтяжуючих право оренди факторів є обов'язок орендаря забезпечувати охорону життя та здоров'я громадян у місцях масового відпочинку населення на водних об'єктах, що, часто стає негативним чинником задоволення права загального водокористування орендарем водойми. Проте, «заборона загального



водокористування водними об'єктами, наданими в користування на умовах оренди, та їх нецільове використання є підставою для розірвання договору оренди [3]».

Отже, узагальнення норм водного та земельного законодавства України свідчить про складний характер правовідносин, що виникають при використанні земель водного фонду, зокрема в межах водоохоронних зон водних об'єктів, які ускладнюються колізіями законодавства та низьким рівнем правової обізнаності пересічних земле-та водокористувачів, а також самим водним законодавством, яке повинно наблизитися до Міжнародної Водної Рамкової Директиви ЄС, так, як не відповідає за переліком (категоріями) водних об'єктів у Водному кодексі України, зокрема річок, з переліком (категоріями) Водної Рамкової Директиви тощо.

З метою задоволення потреб потенційних суб'єктів водокористування як для господарських потреб, так і з метою загального природокористування, на нашу думку, органам місцевого самоврядування необхідно не лише дотримуватися норм водного та земельного законодавства щодо встановлення водоохоронних зон та прибережних захисних смуг, фіксації їх меж на місцевості, встановлення інформаційних знаків, забезпечення режиму їх використання, але й проводити достатню інформаційну політику, яка б включала роз'яснювальну та правопросвітницьку складові серед населення та інвесторів територіальних громад.

Існуючим та потенційним водокористувачам, в свою чергу, слід пам'ятати про необхідність неухильного дотримання умов договору оренди земельної ділянки з водним об'єктом, земельного та водного законодавства, а також забезпечення прав загального природокористування населення.

1. Про наукову і науково-технічну експертизу : Закон України від 10.02.1995 р. № 52/95-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1995. № 9, ст. 57. **2.** Конституція України : станом на 1 жовтня 2017 р. / Верховна Рада України. Київ : Право, 2017. 93 с. **3.** Водний кодекс України. *Відомості Верховної Ради України*. 2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213/95-вр#Text> (дата звернення: 12.07.2024). **4.** Про затвердження Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них : Постанова Кабінету Міністрів України від 8 травня 1996 р. № 486. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/486-96-%D0%BF#Text>. (дата звернення: 12.07.2024). **5.** Земельний кодекс України. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4, ст. 27. **6.** Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV. *Відомості Верховної Ради України*.

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>. (дата звернення: 12.07.2024). **7.** Методика упорядкування водоохоронних зон річок України. К. : Оріяни, 2004. 128 с.

REFERENCES:

1. Pro naukovu i naukovo-tekhnichnu ekspertyzu : Zakon Ukrainy vid 10.02.1995 r. № 52/95-VR. *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*. 1995. № 9, st. 57. **2.** Konstytutsiia Ukrainy : stanom na 1 zhovtnia 2017 r. / Verkhovna Rada Ukrainy. Kyiv : Pravo, 2017. 93 s. **3.** Vodnyi kodeks Ukrainy. *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*. 2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213/95-vr#Text> (data zvernennia: 12.07.2024). **4.** Pro zatverdzhennia Poriadku vyznachennia rozmiriv i mezh vodookhoronnykh zon ta rezhymu vedennia hospodarskoi diialnosti v nykh : Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 8 travnia 1996 r. № 486. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/486-96-%D0%BF#Text>. (data zvernennia: 12.07.2024). **5.** Zemelnyi kodeks Ukrainy. *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*. 2002. № 3–4, st. 27. **6.** Pro orendu zemli : Zakon Ukrainy vid 06.10.1998 r. № 161-XIV. *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>. (data zvernennia: 12.07.2024). **7.** Metodyka uporiadkuvannia vodookhoronnykh zon richok Ukrainy. K. : Oriiany, 2004. 128 s.

Kosiak D. S., Candidate of Geographical Sciences (Ph.D.), Associate Professor, Shvets O. M., Candidate of Juridical Sciences (Ph.D.), Associate Professor, Lishchynskyi A. H., Candidate of Engineering (Ph.D.), Associate Professor (National University of Water and Environmental Engineering, Rivne)

FEATURES OF IMPLEMENTATION OF LAND RIGHTS WITHIN WATER PROTECTION ZONES OF WATER BODIES IN UKRAINE

The article examines the specifics of acquiring property rights and land use within the water protection zones of water bodies in Ukraine according to the legislation. Scientific and legal expertise regarding the legal regime of relations related to the use of land plots of the water fund commissioned by various entities is also considered. The concept of water protection zone and coastal protective strip of water bodies according to the legislation is determined. Positions on establishing water protection zones and coastal protective strips of water bodies are discussed. Legal information on the specifics of economic activities on land plots located within coastal protective



strips and water protection zones of water bodies, as well as their transfer of ownership and use, is summarized. The regime of use of these water fund territories is presented. The mandatory nature of lease agreements for land plots in conjunction with adjacent water bodies, as well as the conditions for the use of water bodies, the amount of rent, and the term of the lease agreement are defined. The requirement for the presence of a passport for such water bodies is also considered.

***Keywords:* water body; water protection zone; coastal protective strip; general land use; lease of land plots.**