

мельна ділянка або її частина, термін користування якою визначений спеціальним дозволом на геологічне вивчення надр та уточнений в угоді з власником земельної ділянки або землекористувачем, яка використовується спеціалізованим підприємством, установою або організацією.

Кащук Тетяна Олегівна

аспірант кафедри земельного та аграрного права

Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

ЗДІЙСНЕННЯ ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ПРИ ЗАБУДОВІ ЗЕМЕЛЬ РЕКРЕАЦІЇ

Наукова робота присвячена дослідженню проблем, що виникають при здійсненні господарської діяльності на землях рекреаційного призначення шляхом забудови. Автор проаналізував діюче законодавство, судову практику та зробив відповідні висновки.

Ключові слова: землі рекреаційного призначення, обмеження господарської діяльності в рекреаційних зонах, будівництво.

Kashchuk Tetyana

*Postgraduate student of Land and Agrarian Law Department
of Yaroslav Mudryi National Law University*

IMPLEMENTATION OF ECONOMIC ACTIVITY IN THE DEVELOPMENT OF RECREATIONAL LANDS

Scientific work is devoted to the study of problems that arise in the implementation of economic activities on recreational lands by building. The author analyzed the current legislation, case law and made appropriate conclusions.

Keywords: lands of recreational purpose, restriction of economic activity in recreational zones, construction.

Правовий режим земель рекреаційного призначення — це встановлений законодавством порядок використання та охорони земель, що визначає права, обов'язки, обтяження прав і обмеження видів господарської діяльності титульних власників земельних ділянок і третіх осіб з метою організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів [1].

З наведеного вбачається, що землі рекреації призначені для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів.

Обмеження щодо здійснення господарської діяльності встановлені статтею 63 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» та забороняє здійснення на території рекреаційних зон:

- господарської та іншої діяльності, що негативно впливає на навколишнє природне середовище або може перешкодити використанню їх за цільовим призначенням;
- зміну природного ландшафту та проведення інших дій, що суперечать використанню цих зон за прямим призначенням [2].

Стаття 52 ЗК України практично дублює цю норму, вказуючи, що на землях рекреаційного призначення забороняється діяльність, що перешкоджає або може перешкоджати використанню їх за призначенням, а також негативно впливає або може вплинути на природний стан цих земель [3].

Наведені законодавчі норми встановлюють аналогічні обмеження господарської діяльності при використанні як земель рекреаційного призначення, так і рекреаційних зон.

Розглянемо вказані обмеження в контексті використання земель рекреації

для здійснення господарської діяльності, не пов'язаної з відпочинком населення, туризмом та організацією спортивних заходів.

Враховуючи привабливе розташування земель рекреації, обумовлене природними властивостями, ці землі викликають ніби який інтерес в сфері будівництва та продажу об'єктів нерухомості.

В умовах сьогодення, власники та користувачі земельних ділянок рекреаційного призначення отримують дозвільні документи

на будівництво апартаментів, апартаментів готельного типу та інші об'єкти будівництва, які дозволяють прогалини в законодавстві створити в рекреаційних зонах.

Після вводу об'єктів будівництва в експлуатацію, нежитлові приміщення та апартаменти переводять у житловий фонд. Так, на землях призначених для організації відпочинку населення, туризму та спортивних заходів будуються багатоповерхові житлові будинки.

Питання законності здійснення вказаної господарської діяльності залишається не врегульованим, а судова практика виходить з позиції дотримання забудовником містобудівної документації.

Зазначена господарська діяльність не тільки перешкоджає використанню рекреаційних земель за цільовим призначенням, але й приводить до безповоротної втрати земельного та економічного ресурсу державою.

Одним із призначень рекреаційних земель є туризм.

Туризм — ефективний засіб сприяння соціально-економічному зростанню країни. Природне, культурне і людське середовище — основна умова розвитку туризму [1].

Оскільки рекреаційні зони здійснюють позитивний вплив на здоров'я населення, її розвиток в напрямі міжнародного та внутрішнього туризму має важливий ресурс для економічної ситуації України.

Здійснення непорядними забудовниками забороненої господарської діяльності на землях рекреації знищує природний потенціал для розвитку туризму в країні.

Крім цього, у населених пунктах, розташованих в прибережній зоні басейнів

Чорного і Азовського морів, яка може бути використання з метою розвитку туризму, відбувається хаотична забудова цієї місцевості, незважаючи на додаткові обмеження забудови цих земель Водним кодексом України.

Відповідно до ст. 60 Земельного Кодексу України, ст. 88 Водного кодексу України з метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності вздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм в межах водо-

охоронних зон виділяються земельні ділянки під прибережні захисні смуги.

Уздовж морів та навколо морських заток і лиманів встановлюється прибережна захисна смуга шириною не менше двох кілометрів від урізу води.

Статтею 88 Водного Кодексу передбачено, що у межах прибережної захисної смуги морів та навколо морських заток і лиманів встановлюється пляжна зона, ширина якої визначається залежно від ландшафтно-формуючої діяльності моря, але не менше 100 метрів від урізу води.

До узбережжя морів, морських заток і лиманів у межах пляжної зони забезпечується безперешкодний і безоплатний доступ громадян для загального водокористування, крім земельних ділянок, на яких розташовані гідротехнічні, гідрометричні та лінійні споруди, санаторії та інші лікувально-оздоровчі заклади, дитячі оздоровчі табори.

У разі надання права користування пляжною зоною користувачі зобов'язані забезпечити безперешкодний та безоплатний прохід вздовж берега моря, морської затоки чи лиману.

Статтею 90 Водного Кодексу передбачено, що прибережна захисна смуга уздовж морів, морських заток і лиманів входить у зону санітарної охорони моря і може використовуватися лише для будівництва військових та інших оборонних об'єктів, об'єктів, що виробляють енергію за рахунок використання енергії вітру, сонця і хвиль, об'єктів постачання, розподілу, передачі (транспортування) енергії, а також санаторіїв, дитячих оздоровчих таборів та інших лікувально-оздоровчих закладів з обов'язковим централізованим водопостачанням і каналізацією, гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд [4].

Частиною 3 ст. 62 ЗК України, ч. 3 ст. 90 Водного Кодексу України передбачено, що у межах пляжної зони прибережних захисних смуг забороняється будівництво будь-яких споруд, крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних, а також інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій [3,4].

Сама лише обставина розташування спірної земельної ділянки біля урізу води (у 100-метровій зоні) моря (за відсутності затвердже-

ного проекту землеустрою щодо встановлення прибережної захисної смуги), свідчить про її належність до пляжної зони згідно Закону.

Зазначена позиція узгоджується з позицією Вищого господарського суду України у справі № 915/926/16, Постановою ВСУ № 469/580/16-ц, Постановою Великої Палати ВСУ у справі № 469/1393/16-ц.

При вказаних обставинах, навіть при наявності детального плану та зонінгу території, є випадки забудови цих територій. Пропонуємо розглянути наступний приклад.

Земельна ділянка відповідно до Генерального плану міста та Плану зонування території (зонінгу), відноситься до Рекреаційної зони активного відпочинку Р-2п (в більшій частині), рекреаційної зони озелених територій загального користування Р-3п, та проектної набережної, в межах проектної прибережної захисної смуги.

Зона Р-2 призначена для виконання активних рекреаційних функцій (відповідно до пояснювальної записки Генерального плану міста Том IV розділ 2.2 пункт «Ландшафтно-рекреаційна зона» та графічних матеріалів). До зони входять міські території загального користування з відповідними об'єктами для активного відпочинку населення (існуючі пляжі, проектна пляжна зона з набором необхідних споруд та проектна набережна). Використання зони підпорядковується природоохоронній та оздоровчій функції, розміщення підприємств та установ здійснюється відповідно до Водного Кодексу та ДБН360-92.

Відповідно до п. 5 розділу 2.3 Пояснювальної записки до Плану зонування території (зонінгу), на територіях, що відносяться до прибережної захисної смуги, режим використання нерухомого майна та межі поширення обмежень визначаються на основі статей Водного кодексу України та актів Уряду України, підзаконних нормативно-правових актів

Проектними рішеннями Генерального плану міста закладено будівництво набережної. Відповідно до проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, через значну частину земельної проходить вказана проектна набережна.

Згідно з Планом зонування, переважним видом використання зони Р-2п є пляжі, одним з супутніх - розміщення прогулянкової набережної.

Відповідно до таблиці 3.1 «Вимоги до ділянок, що знаходяться в зонах впливу інженерно-транспортних комунікацій та санітарно-захисних зонах» передбачено такий режим використання та забудови територій, на яких діють планувальні обмеження зонінгу, для прибережної захисної смуги встановлено такий режим: заборона на будівництва будь-яких споруд крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних, у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів, стоянок автомобілів.

Разом з тим, проєкт будівництва передбачає зведення трьох корпусів з наступної поверховості: корпус А – 11 поверхів, корпус В – 4 та корпус С – 6 поверхів.

При цьому, корпус С згідно проєкту розміщено на проєктній набережній, передбаченій містобудівною документацією, з порушенням її червоних ліній, та в зоні дії сервітуту «право проходу та проїзду на велосипеді по існуючим проходам та сходам», що позбавить членів територіальної громади міста цього права та таким чином, права вільного користування пляжем.

Будівництво вказаних об'єктів порушує встановлені зазначеними вище нормами законодавства та містобудівною документацією обмеження у використанні та забудові території земельної ділянки рекреаційного призначення у межах проєктної прибережної захисної смуги.

Зазначені факти, незважаючи на явні порушення законодавства, не стали перешкодою для отримання дозвільних документів на будівництво суб'єктами господарської діяльності, що у подальшому призведе до втрати земельної ділянки та неможливості її використання відповідно до її цільового призначення.

Наведені приклади свідчать про те, що природне середовище рекреаційних земель стає ресурсом для збагачення окремих осіб та втрати державою не тільки земельного, але й економічного ресурсу.

Врегулювання земельного законодавства з містобудівним та підвищення рівня відповідальності за заборонену господарську ді-

яльність в рекреаційних зонах є необхідними процесами для вдосконалення законодавства в сфері охорони земель рекреації з метою розвитку рекреаційних зон та залучення інвестицій та міжнародного туризму.

ЛІТЕРАТУРА

1. Котик Т., Климчук С., Демчук П. та інш. Еколого-правові аспекти сталого управління природними ресурсами: збірник за результатами діяльності Legal research group з екологічного права. Львів: Компанія «Манускрипт», 2017.
2. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 07.06.2020 р. № 1264-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12#Text>.
3. Земельний кодекс України: Закон України від 07.06.2020 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
4. Водний кодекс України: Закон України від 07.06.2020 р. № 213/95-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213/95-%D0%B2%D1%80#Text>.

REFERENCES

1. Kotyk, T., Klymchuk, S., Demchuk, P. ta insh. (2017). Ekoloho-pravovi aspekty staloho upravlinnia pryrodnymy resursamy: zbirnyk za rezultatamy diialnosti Legal research group z ekolohichnoho prava. Lviv: Kompaniia «Manuskrypt» [in Ukrainian].
2. Pro okhoronu navkolyshnoho pryrodnoho seredovyscha: Zakon Ukrainy vid 07.06.2020 r. № 1264-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12#Text> [in Ukrainian].
3. Zemelnyi kodeks Ukrainy: Zakon Ukrainy vid 07.06.2020 r. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> [in Ukrainian].
4. Vodnyi kodeks Ukrainy: Zakon Ukrainy vid 07.06.2020 r. № 213/95-VR. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213/95-%D0%B2%D1%80#Text> [in Ukrainian].