

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ВОДНОГО ФОНДУ

Питання земель водного фонду є особливими через розміщення на них певного водного об'єкта. Саме через цю обставину, правовий режим користування водними об'єктами слід розглядати в комплексі з правовим режимом земель водного фонду. Ці відносини вважаються 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.

Ст. 3 Водного кодексу України, говорить про те, що 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

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. Ця стаття вказує на той факт, 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.

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. 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.

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 гідроспороди, яка відображена в договорі оренди гідроспороди. 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 гідроспороди 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.

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.

Правове регулювання оренди земельних ділянок водного фонду у даний час регулюється ВК України, ЗК України, Законом України «Про оренду землі». «Порядок користування землями водного фонду», затверджений постановою Кабінету Міністрів України, є документом, який визначає механізм користування землями водного фонду, які знаходяться у постійному та тимчасовому користуванні.