

Ваш

КОНСУЛЬТАНТ

Читай, щоб не помилятися!

- Водоохоронні
зони

- Прибережні
захисні смуги

- Нормативні вимоги
до визначення меж

Читайте у випуску:

- Актуальні питання
- Нове в законодавстві
- Запитували — відповідаємо



ПРИБЕРЕЖНИМ ТЕРИТОРІЯМ – ПОСИЛЕНУ ОХОРОНУ

ПРИБЕРЕЖНИМ ТЕРИТОРІЯМ – ПОСИЛЕНУ ОХОРОНУ

Чиста прісна вода належить до найважливіших і незамінних для людини природних ресурсів. Водні ресурси складаються з підземних і поверхневих вод, що придатні для використання в галузях економіки. Водойми мають велике значення для відпочинку, туризму, спорту.

Частина землекористувачів (промисловість, сільське господарство і комунальне господарство) безповоротно забирають воду з рік, озер, водосховищ, водоносних горизонтів. Інші використовують не саму воду, а її енергію, водну поверхню або водоймище загалом (гідроенергетика, водний транспорт, рибництво). Сьогодні всі ми бачимо, як нещадно використовуються водні ресурси, засмічуються, забудовуються приватними котеджами з височенними парканами береги та острови, мальовничі курортні місця, вирубуються вікові дерева, що призводить до загибелі флори та фауни, винищення червонокнижних рослин у цих зонах. Власники приватних котеджів перекривають доступ до води не тільки людям, а й звірям, незаконно привласнюючи таким чином водні об'єкти або їх частини.

Отже, водний фонд України потребує уважного і бережливого ставлення до себе. Основним завданням чинного законодавства є забезпечення збереження, науково обґрунтованого, раціонального використання вод для потреб населення і галузей економіки, відтворення водних ресурсів, охорони від забруднення, засмічення та вичерпання, запобігання шкідливим діям вод та ліквідації їх наслідків, поліпшення стану водних об'єктів, а також охорони прав підприємств, установ, організацій і громадян на водокористування.

Однією із найважливіших передумов збереження та примноження водних ресурсів в сучасних умовах стає формування водоохоронних обмежень у використанні земель – водоохоронних зон, бережних захисних смуг, пляжних зон, смуг відведення та берегових смуг водних шляхів, які покликані створити режим використання прибережних територій, що попереджуватиме їх забруднення, засмічення і вичерпання, знищення навколоводних рослин і тварин, а також зменшення коливань стоку. В той же час, інформація про водоохоронні обмеження у викорис-

танні земель у Державному земельному водосховищ та інших водойм у межах во- кадастрі у даний час практично відсутня, доохоронних зон виділяються земельні ді- що створює широке поле для непорозу- лянки під прибережні захисні смуги, а та- мінь та зловживань при розпорядженні кож смуги відведення з особливим режи- прибережними землями та призводить до мом їх використання відповідно до статей інтенсивної деградації акваторичних екосис- 88-91 Водного кодексу України.

тем. Незареєстровані належним чином во- Контроль за створенням водоохо- доохоронні обмеження у використанні зе- ронних зон і прибережних захисних смуг, мель можна вважати юридично нікчемни- а також за додержанням режиму викорис- ми, що дозволяє здійснювати безконтроль- тання їх територій здійснюється виконав- ну приватизацію та забудову прибережних чими комітетами сільських, селищних, мі- територій, розміщувати в їх межах джере- ських рад і центральним органом виконав- ла забруднення та засмічення вод. чої влади, що реалізує державну політику

Таким чином, важливою задачею зе- із здійснення державного нагляду млевпорядної науки стає обґрунтування (контролю) у сфері охорони навколишньо- нових підходів до формування водоохо- го природного середовища, і раціонально- ронних обмежень у використанні земель, го використання, відтворення і охорони що дозволятимуть невідкладно та з міні- природних ресурсів. Прибережні захисні мальними витратами суспільних ресурсів смуги – це території із суттєво обмеженою встановити посилений природоохоронний можливістю їх господарського викорис- режим прибережних територій. тання. Нормативно-правову та методичну

Тобто з водоохоронними зонами, а основу формування водоохоронних обме- також із встановленням їх меж в натурі жень у використанні земель у даний час (на місцевості) зрозуміло. Разом з тим, у складають: Водний кодекс України від законодавстві є таке поняття як прибере- 06.06.1995 № 213/95-ВР; Земельний ко- кожні захисні смуги. Так, відповідно до декс України від 25.10.2001 № 2768-III; статті 88 Водного кодексу України в ме- постанова Кабінету Міністрів України від жах водоохоронних зон з метою охорони 08.05.1996 № 486 «Про затвердження По- поверхневих водних об'єктів від забруд- рядку визначення розмірів і меж водоохо- рення і засмічення та збереження їх вод- ронних зон та режиму ведення господар- ності вздовж річок, морів і навколо озер, ської діяльності в них»; ДБН 360-92

АКУАЛЬНІ ПИТАННЯ

«Містобудування. Планування і забудова від 17.07.2009 № 375); Методика упорядкування міських і сільських поселень»; СОУ кування водоохоронних зон річок України 00032632-005:2009 «Землеустрій. Проекти ВБН 33-4759129-03-05-92 «Проектування, землеустрою щодо створення водоохорон- упорядкування та експлуатація водоохонних зон. Правила розроблен- ронних зон водосховищ».

ня» (затверджений наказом Держкомзему

Нормативні вимоги до визначення меж водоохоронних зон, прибережних захисних та пляжних зон

Режимоутворюючі водні об'єкти	Найменування обмеження у використанні земель	Нормативні вимоги до встановлення зовнішньої межі обмеження від мінімального рівня води у водному об'єкті (меженого рівня води)
Річки, водойми та острови	Водоохоронна зона (за межами населених пунктів)	Як правило, прив'язується до наявних контурів сільськогосподарських угідь, шляхів, лісосмуг, меж заплавл, надзаплавлних терас, бровок схилів, балок та ярів і визначається найбільш віддаленою від водного об'єкта лінією: затоплення при максимальному повеневому (паводковому) рівні води, що повторюється один раз за десять років; берегоруйнування, меандрування; тимчасового та постійного підтоплення земель; ерозійної активності; берегових схилів і сильноеродованих земель.
	Водоохоронна зона (в межах населених пунктів)	Розміри водоохоронних погоджуються з органами по регулюванню використання і охороні вод і землі місцевими органами державної виконавчої влади. При проектуванні нових населених пунктів розміри водоохоронних зон треба приймати не менше: для водосховищ – 500 м; для малих річок довжиною до 50 км – 100 м; для малих річок довжиною 50-100 км включно – 200 м.
	Прибережна захисна смуга (за межами населених пунктів)	Прибережні захисні смуги встановлюються по берегах річок та навколо водойм уздовж урізу води 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.
	Прибережна захисна смуга (в межах населених пунктів)	Прибережні смуги річок устанавлюються по обох берегах уздовж урізу води завширшки: для річок довжиною понад 100 км – до 100 м; для річок довжиною 50-100 км – до 50 м; для річок довжиною до 50 км – не менше 20 м. Уздовж берегів водойм прибережні смуги устанавлюються завширшки не менше 20 м від урізу води, що відповідає нормальному підпертому рівню водойми.
Моря, морські затоки, лимани, островах у внутрішніх морських водах[3]	Водоохоронна зона	Як правило, збігається з прибережною захисною смугою і визначається шириною не менш як 2 кілометри від урізу води.
	Прибережна захисна смуга	Не менше двох кілометрів від урізу води
	Пляжна зона	Не виходить за межі прибережної захисної смуги, визначається залежно від ландшафтно-формууючої діяльності моря, але не менше 100 метрів від урізу води. Пляжна зона не встановлюється у межах прибережної захисної смуги морів та навколо морських заток і лиманів на земельних ділянках, віднесених до земель морського транспорту, а також на земельних ділянках, на яких розташовані військові та інші оборонні об'єкти, рибогосподарські підприємства.

Принагідно слід відзначити, що у майже всіх водоохоронних зонах немає, але є світовій практиці немає єдиного загально- вимога, що всі споруди, розміщені в 30- прийнятого підходу до формування спеці- метрової зоні навколо водоймищ або бере- альних режимів використання прибереж- га моря, повинні були обладнанні автоно- них територій. Зокрема, попри те, що у мною системою очистки стічних вод. В Європейському Союзі з 2002 року реалізу- Румунії водоохоронні зони існують навко- ються Рекомендації щодо інтегрованого ло всіх водних джерел, при чому розмір управління прибережними зонами зони залежить від розміру джерела і скла- (Integrated Coastal Zone Management), спі- дає від 15 до 20 метрів. В Німеччині згід- льних норм щодо формування водоохо- но з федеральним законом про воду всі ронних зон наразі немає. джерела води і водні шляхи знаходяться

Наприклад, у Фінляндії законодавчі під контролем федерального уряду, а тому акти про збереження природи та про буді- будь-яка діяльність на берегах річок та вництво в загалі не згадують про водоохо- озер можлива лише за спеціального дозво- ронні обмеженні і ці питання вирішують- лу відповідних органів влади.

на рівні муніципалітетів. Зазвичай буді- Впровадження запропонованих під- вництво дозволяється не ближче 20 метрів ходів до формування водоохоронних об- від берега, але для саун зроблений виня- межень у використанні земель слід розгля- ток – їх можна будувати ближче. В Латвії дати як важливий крок на шляху реформу- заборонене будівництво в межах 300- вання існуючої в Україні організаційно- метрової берегової зони. В Литві форма- правової системи регулювання прибереж- льного обмеження немає, але всі водні ного землекористування, неефективність джерела і шляхи знаходяться під охорон- якої яскраво проявилась за останні десяти- ною держави, і будівництво там дозволено тиріччя. ***Лише рішучі зміни у способах формування природоохоронного режиму прибережних територій дозволять зупинити процеси деградації водних ресурсів нашої держави та посилити гарантії її екологічної безпеки у стратегічно- му вимірі.***

Грицюк В.О.
студентка 31– 3 групи

Нове в законодавстві



З 1 січня Уряд схвалив розпорядження щодо передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад, що дозволяє провести земле-

льну децентралізацію не вдаючись до змін в законодавстві.

В Україні створено 665 об'єднаних територіальних громад, на території яких знаходиться біля 759 тис. га земель сільськогосподарського призначення державної власності, які можуть бути передані у комунальну власність.

Держгеокадастр розпочав процес передачі земель з 1 лютого 2018 року. Для висвітлення стану передачі земель об'єднаним територіальним громадам створено спеціальний портал (otg.land.gov.ua) та для отримання оперативних консультацій з даного питання від фахівців Держгеокадастру запроваджено функціонування гарячої лінії (0800502528).



Запитували-відповідаємо



ПРО ПОМИЛКУ

В ДЕРЖАВНОМУ АКТІ

У 1998 році мені було видано державний акт на землю. Річ у тому, що раніше я не звертав уваги на його заповнення, а тепер, коли необхідно упорядкувати всі документи на хату та землю, з'ясувалося, що у державному акті записано ім'я Олександр, а насправді я Олексій.

Я звернувся у сільраду. Секретар ра-

ди ручкою виправила, написала «виправленому вірити» та поставила печатку на свій підпис. Я зрадів, замовив технічку про межі та звернувся до реєстратора, щоб зареєструвати моє право на землю. Та він повідомив, що мій акт недійсний.

Як же це так і що мені далі робити?

Олексій Слюсаренко

Справді, дописки або виправлення в державних актах на право власності не допускається. Однак, якщо в рішенні ради про передачу у власність земельної ділянки прізвище, ім'я та по батькові громадянина зазначено правильно, а помилка була допущена при заповненні самого бланку державного акта на право власності на земельну ділянку, то зареєструвати право власності державний реєстратор має пра-

во. Однак державному реєстратору необхідно додатково надати відповідне рішення ради.

Якщо ж помилка допущена і в рішенні ради, то спочатку необхідно виправити її шляхом прийняття радою рішення про внесення змін до раніше прийнятого рішення про передачу у приватну власність земельної ділянки в частині імені громадянина або звернутися до суду.

ОФОРМЛЕННЯ ЗЕМЛІ ОСББ

У новозбудованому будинку створено ОСББ. Прошу пояснити механізм передачі

йому землі (приватна власність) від забудовника.

Владислава Любачевська

До земель житлової та громадської забудови Земельний кодекс України відносить земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування (ст. 38).

Згідно зі статтею 39 цього ж Кодексу використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і норм.

Що стосується земельних ділянок багатоквартирних будинків (прибудинкових територій), то відповідно до статті 42 Кодексу земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надають в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками.

У випадку створення ОСББ ці ділянки із земель комунальної власності передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку (власникам квартир

та нежитлових приміщень у будинку) в порядку, встановленому КМУ.

Розміри та конфігурація земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначаються на підставі відповідної земельнопорядної документації.

Що стосується земельних ділянок приватної власності, на яких збудовані багатоквартирні житлові будинки, то після закінчення будівництва, введення будинку в експлуатацію та створення ОСББ власник земельної ділянки може безкоштовно передати ділянку ОСББ у власність за договором дарування. Крім того, землевласник може добровільно відмовитися від права власності на земельну ділянку на користь територіальної громади в порядку, визначеному статтею 142 Земельного кодексу України. Тобто власник має звернутися до місцевої ради із заявою про добровільну відмову від права власності на земельну ділянку на користь територіальної громади, а вже потім після укладання угоди про передачу права власності на земельну ділянку ОСББ може звернутися до ради про передачу земельної ділянки безоплатно у власність або постійне користування.

ЯК РОЗМІСТИТИ БУДІВЛЮ НА ЧУЖІЙ ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ?

Змінилися межі населеного пункту. В нових межах будівельною організацією, яка орендує ділянку під будівництво, будується багатоквартирний житловий будинок. Для нормального його функціонування необхідно побудувати низку об'єктів, які частково мають розміщатися на сусідніх приватних земельних ділянках. Деякі

власники ділянок не заперечують проти розміщення на їхніх ділянках таких об'єктів і готові укласти відповідні договори, а деякі категорично проти. Запитання: які договори і між ким необхідно укласти?, як діяти у випадку відмови землевласника дати дозвіл на будівництво об'єкта, необхідного для багатоквартирного житлового будинку, який будується?

Сергій Круць

Залежно від того, який об'єкт потрібно побудувати, визначається який договір необхідно або достатньо укласти із землевласником. Наприклад мова йде про лінійну споруду (водопровід, газопровід, лінія електропередач тощо). Якщо такий об'єкт планується розмістити під землею або над землею, із землевласником укладається договір сервітуту. Тобто, встановлюється межа такого сервітуту, де землевласник матиме обмежене право на використання своєї земельної ділянки, але за це він отримуватиме компенсацію, тобто плату за встановлення такого сервітуту. При цьому важливо, що земельна ділянка у власника не вилучається, не потрібно змінювати її цільове призначення, а також те, що у землевласника право користування ділянкою обмежується, але не припиняється. Якщо планується побудувати на чу-

жій земельній ділянці будівлю або споруду (будка охорони, котельня, ТП тощо), то в цьому випадку доцільно або викупити частину земельної ділянки, або укласти договір суперфіцію, тобто договір про право забудови чужої земельної ділянки.

Однак, у цьому випадку потрібно пам'ятати, що укласти договір купівлі-продажу або суперфіцію можливо лише щодо сформованої земельної ділянки, тобто зі встановленими межами, визначеним цільовим призначенням, площею та кадастровим номером. Для цього землевпорядник має за технічною документацією поділити свою ділянку на дві чи більше, зареєструвати їх (новостворені) у Державному земельному кадастрі та реєструвати своє право власності на кожен з них. Тільки потім укладається договір купівлі-продажу або суперфіція.

Сторінками історії



Перша відома карта заселених земель світу була створена давньогрецьким вченим та письменником Ератосфеном Кіренським у III столітті до н.е. Цією картою користувалися близько 400 років. З кінця I століття н. е. до наших днів дійшло 27 карт давньогрецького вченого Клавдія Птолемея з еллізованого єгипетського міста Александрія, які він додав до своєї наукової праці «Географія».

Вперше землі сучасності України разом з історичною територією Київщини були зображені на світових мапах, які були виконані уродженцем Сеути (Маркко), арабським географом Абу-Абдаллага Мухамедом аль-Ідрісі (1099-1164). Він працював у Сицилії при дворі норманського короля Рожера II та в 1154 уклав прямокутні карти світу на 70 аркушах. На них було зображено Київське та Переяславське князівства разом з Києвом та Берисклавом (Переясловом).

Протягом наступних історичних періодів територія історичної Київщини - князівства, воєводства, полку, намісництва, губернії, зображувалася на багатьох картах Європи та Російської імперії.

На теренах сучасної України почали займатися картографуванням з кінця XVIII століття.

У XIX столітті землеміри Київської губернії найчастіше займалися обмірами площ садиб, земельних ділянок у містах і містечках, які належали дворянам. Зокрема, у колекції Державного архіву Київської області зберігаються плани садиб, виготовлені на замовлення таких відомих осіб, як поміщик Розеслав Рильський (дід славного українського поета Максима Рильського), граф Костянтин Браницький, княгиня Катерина Радзівілл. Церкви та монастирі різних християнських конфесій мали значні земельні володіння. Спеціальний план земельної ділянки, риболовного озера Закотного та затоки Чорторий поблизу села Вигурівщина, що належали Київському монастирю, та суміжних земель державних селян-власників виконав у 1789 році Київський губернаторський землемір (прізвище на карті не позначено), а карту Уманського повіту Київської губернії з розділенням сіл на римсько-

католицькі парафії у 1890 році – землемір Умансько-Звенигородського з'їзду мирових посередників, колезький асесор Г. Бельї.

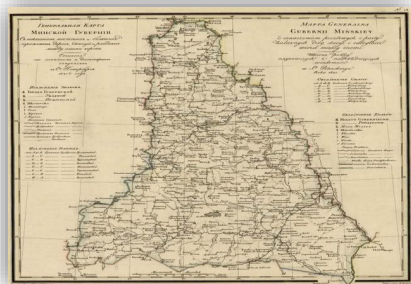
У Київській губернії проводилася інвентаризація земель, для чого укладалися плани волостей та сіл губернії. Так, у 1799 році план лісових дач селянських власників та монастирів з відомістю про ліси Білогородської та Плісецької волостей Васильківського повіту Київської губернії та позначенням меж суміжних волостей виконав лейтенант флоту та кавалер Матвеев. А в 1865 році на замовлення селян вільно практикуючий землемір А. Дубицький уклав план селянських земель за угіддями села Антонівки Таращанського повіту Київської губернії.

Для проведення економіко-статистичного обстеження та описування територій повітів працівники Київської губернської та повітових креслярень здійснювали обстеження та картографування повітів. Зокрема, карта Васильківського повіту Київської губернії з відображенням поштових, торгових шляхів та ґрунтових доріг із зазначенням меж суміжних повітів, розроблена Васильківським повітовим землеміром Е. Добровольським у 1850 році.

Крім картографування Київщини,

землеміри здійснювали складення планів та карт інших місцевостей Російської імперії, зокрема, у XVIII столітті уклали Генеральну карту Азовського, Чорного і частини Мармурового морів з визначенням прибережних прикордонних населених пунктів. 14 серпня 1830 року Радомисльський повітовий землемір Тертичніков виконав план річки Дніпро від меж Мінської губернії до гирла річки Припять, на якому були зазначені населені пункти Теремці, Опачиць з шинком Яла та сінокіс.

У колекції Державного архіву Київської області зберігаються також карти інших губерній Російської імперії, зокрема карта Мінської губернії, датованою 2-ю половиною XIX століття із зазначенням губернського міста Мінська, повітових міст, містечок, сіл, річок, доріг, монастирів і церков, римо-католицьких костьолів та каплиць. На карті зазначені межі губерній, суміжних з Мінською губернією, зокрема Київської. Карта виготовлена виконуючим обов'язки Мінського повітового землеміра Н. Артемьєвим.



*Белоконь А.М.
студентка 31–3 групи*



Корисно знати

На якій відстані можна садити дерева від межі?

Відповідно до статті 103-ї Земельного кодексу України (ЗК України), власники та землекористувачі земельних ділянок повинні обирати такі способи їх використання за цільовим призначенням, при яких власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей (затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо). Тобто якщо дерево на ділянці сусіда затіняє вашу городину, то воно вже «порушує» закон про добросусідство.

Державні будівельні норми — ДБН 79-92 «Житлові будинки для індивідуальних забудовників України» — встановлюють такі відстані для зелених насаджень: від стін будинків та споруд до осі дерев — 5 м, для кущів — 1,5 м; від межі сусідньої ділянки до осі дерев — 3 м, для кущів — 1 м.

Ці норми стосуються дерев із діаметром крон до 5 м та мають бути збільшені для дерев із кроною більшого діаметра. Гілки дерев та кущів не повинні перетинати межі сусідніх ділянок.

Якщо ж корені і гілки дерев із сусідньої земельної ділянки проникли на іншу, то власники або землекористувачі мають право відрізати їх, якщо таке проникнення є перепорою у використанні зе-

мельної ділянки за цільовим призначенням (стаття 105 Земельного кодексу).

У разі, якщо дерево або кущ росте на межі, права на це зелене насадження мають обидва сусіди — як той, хто вважає себе його власником, так і той, на чию земельну ділянку розкидається гілля, падають фрукти чи листя. У статті 109-й Земельного кодексу України так і записано: дерева, які стоять на межі суміжних земельних ділянок, а також плоди цих дерев належать власникам цих ділянок у рівних правах.

Крім того, кожен із сусідів має право вимагати ліквідувати дерева, які ростуть на спільній межі. Витрати на це покладаються на сусідів у рівних частинах. Якщо ж інший сусід відмовляється від своїх прав на дерево, то витрати несе сусід, який вимагає ліквідувати дерево.

Однак вимога на ліквідацію дерев або кущів виключається, якщо вони служать межовими знаками і залежно від обставин не можуть бути замінені іншими межовими знаками.

Також пам'ятайте, що при наявності тематичного спору, порушення правил добросусідства за встановленням істини залишається право звернутися до органів місцевого самоврядування (частина 3-тя статті 158-ї Земельного кодексу України).

Головний редактор - Кийко Н.М.

Над випуском працювали: Хомич Анастасія, Коваленко Віта,
Грицюк Вікторія, Белоконь Анастасія