

ЗЕМЛІ ОЗДОРОВЧОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ЇХ ВИКОРИСТАННЯ

Лісова Тетяна Вікторівна

к.ю.н., доцент кафедри земельного та аграрного права
Національного університету “Юридична академія України імені Ярослава
Мудрого”,

До земель оздоровчого призначення належать землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей (ст. 47 ЗК України). Доцільно зауважити, що лікувальні властивості мають не безпосередньо землі, а лікувально-оздоровча місцевість – природна територія, що має мінеральні та термальні води, лікувальні грязі, озокерит, ропу лиманів та озер, кліматичні та інші природні умови, сприятливі для лікування, медичної реабілітації та профілактики захворювань. Відповідно до Закону України «Про курорти» від 5 жовтня 2000 року природні лікувальні ресурси поділяються на особливо цінні та унікальні та загальнопоширені (ст. 1). Особливо цінні та унікальні природні лікувальні ресурси – ресурси, які рідко (не часто) зустрічаються на території України, мають обмежене поширення або невеликі запаси у родовищах та є особливо сприятливими і ефективними для використання з метою лікування, медичної реабілітації та профілактики захворювань. До загальнопоширених лікувальних ресурсів належать ресурси, які зустрічаються в різних регіонах України, мають значні запаси та є придатними для використання з метою лікування, медичної реабілітації та профілактики захворювань. Такі території можуть бути визнані у встановленому Законом порядку курортами. Отже, землями оздоровчого призначення є землі, оголошені в установленому порядку курортами. Курортом є освоєна природна територія на землях оздоровчого призначення, що має природні лікувальні ресурси, необхідні для їх експлуатації

будівлі та споруди з об'єктами інфраструктури, використовується з метою лікування, медичної реабілітації, профілактики захворювань та для рекреації і підлягає особливій охороні. На законодавчому рівні передбачено поділ курортів на курорти загальнодержавного та місцевого рівня (ст. 4 Закону України «Про курорти»), що впливає на правовий режим таких земель. Доречно наголосити, що, на думку окремих науковців, до земель оздоровчого призначення можна також віднести ті, які зайняті водними об'єктами, віднесеними до категорії лікувальних, які знаходяться поза межами курортів і використовуються виключно у лікувальних і оздоровчих цілях [1, с. 312]. Відповідно до «Переліку водних об'єктів, що відносяться до категорії лікувальних», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України 11 грудня 1996 року № 1499, такими об'єктами, зокрема на території Харківської області, є Рай-Оленівське та Березівське джерела.

Відповідно до гл. 8 ЗК України землі оздоровчого призначення є самостійною категорією земель, що мають певні особливості використання.

На землях оздоровчого призначення забороняється діяльність, яка суперечить їх цільовому призначенню або може негативно вплинути на природні лікувальні властивості цих земель (ст. 47 ЗК України).

На територіях лікувально-оздоровчих місцевостей і курортів встановлюються округи і зони санітарної (гірничо-санітарної) охорони. Округ санітарної охорони – це територія земної поверхні, зовнішній контур якої збігається з межею курорту. Залежно від зон округів санітарної охорони на землях оздоровчого призначення забороняються будь-які роботи, що призводять до забруднення ґрунту, повітря, води, завдають шкоди лісу, іншим зеленим насадженням, сприяють розвитку ерозійних процесів і негативно впливають на природні лікувальні ресурси, санітарний та екологічний стан природних територій курортів. Округ санітарної охорони поділяється на три зони.

Перша зона (зона суворого режиму) охоплює місця виходу на поверхню мінеральних вод, території, на яких розташовані родовища лікувальних грязей,

мінеральні озера, лимани, вода яких використовується для лікування, пляжі, а також прибережну смугу моря і прилеглу до пляжів територію шириною не менш як 100 метрів.

Друга зона (зона обмежень) охоплює територію, з якої відбувається стік поверхневих і ґрунтових вод до місця виходу на поверхню мінеральних вод або до родовища лікувальних грязей, до мінеральних озер та лиманів, місць неглибокої циркуляції мінеральних та прісних вод, які формують мінеральні джерела; природні та штучні сховища мінеральних вод і лікувальних грязей; територію, на якій розташовані санаторно-курортні заклади та заклади відпочинку і яка призначена для будівництва таких закладів; парки, ліси та інші зелені насадження, використання яких без дотримання вимог природоохоронного законодавства та правил, передбачених для округу санітарної охорони курорту, може призвести до погіршення природних і лікувальних факторів курорту.

Третя зона (зона спостережень) охоплює всю сферу формування і споживання гідромінеральних ресурсів, лісові насадження навколо курорту, а також території, господарське використання яких без дотримання встановлених для округу санітарної охорони курорту правил може несприятливо впливати на гідрогеологічний режим родовищ мінеральних вод і лікувальних грязей, ландшафтно-кліматичні умови курорту, на його природні та лікувальні фактори.

У межах округу санітарної (гірничо-санітарної) охорони забороняються передача земельних ділянок у власність і надання у користування підприємствам, установам, організаціям і громадянам для діяльності, несумісної з охороною природних лікувальних властивостей і відпочинком населення.

Законом України «Про курорти» передбачено особливий порядок створення курорту (статті 7 – 11). Така процедура складається з декількох стадій, починаючи з подання клопотання, його розгляду, погодження, експертизи та завершуючи прийняттям рішення про оголошення природних

територій курортними територіями. Так, рішення про оголошення природних територій курортними територіями державного значення приймає Верховна Рада України за поданням Кабінету Міністрів України.

Рішення про оголошення природних територій курортними територіями місцевого значення приймають Верховна Рада Автономної Республіки Крим, обласні, Київська та Севастопольська міські ради за поданням відповідно Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій.

Надання земельних ділянок для створення або розширення курорту здійснюється у порядку, встановленому Земельним кодексом України, на підставі розроблення техніко-економічних обґрунтувань використання землі та проектів відведення земельних ділянок з урахуванням затверджених округів і зон санітарної (гірничо-санітарної) охорони, схем медичного зонування.

Земельні ділянки курортів використовуються у порядку, визначеному проектом організації використання території та генеральним планом забудови курорту, з дотриманням вимог статей 31, 32 і 33 Закону України «Про курорти». Землевпорядні роботи щодо організації та встановлення меж таких територій здійснюються відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 25 серпня 2004 року № 1094, якою було затверджено «Порядок розроблення проектів землеустрою з організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення».

Забудова курортів здійснюється відповідно до затверджених у встановленому законодавством порядку генеральних планів курортів, іншої містобудівної документації. На курортах забороняється будівництво нових і розширення діючих промислових підприємств та інших об'єктів, не пов'язаних безпосередньо із задоволенням потреб відпочиваючих і місцевого населення, потреб курортного та житлового будівництва, або таких, що можуть негативно впливати на природні лікувальні фактори,

За загальним правилом, землі оздоровчого призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності (ст. 49 ЗК України). Водночас не можуть передаватись у приватну власність землі оздоровчого призначення, що мають особливу оздоровчу цінність (статті 84 – 83 Закону України «Про курорти»). Відповідні обмеження передбачені і Законом України «Про курорти» (ст. 26). Так, забороняється приватизація санаторно-курортних закладів, що розташовані на територіях курортів державного значення, які використовують природні лікувальні ресурси зазначених територій і на момент прийняття цього Закону перебувають у державній або комунальній власності.

Крім того, діє особливий порядок зміни цільового призначення земель оздоровчого призначення. Так, виключно за рішенням Кабінету Міністрів України може бути змінено цільове призначення таких земель державної власності, які перебувають у постійному користуванні (ч. 9 ст. 149 ЗК України).

Ще однією з особливостей правового режиму земель цієї категорії є звільнення земельних ділянок значної кількості санаторно-курортних закладів від сплати земельного податку. Проте податок за земельні ділянки (у межах населених пунктів) на територіях та об'єктах оздоровчого призначення, використання яких не пов'язано з функціональним призначенням цих територій, справляється у п'ятикратному розмірі податку, обчисленого відповідно до статей 274 і 275 Податкового кодексу України.

Використана література:

1. Мірошніченко А.М. Земельне право України [Текст]: навч. посіб. / А.М. Мірошніченко. – К.: Алерта, 2012. – 392 с.