

УДК 347.453.1:349.45

**СТАНОВЛЕННЯ ЗАКОНОДАВЧОГО РЕГУЛЮВАННЯ  
ТА ОСОБЛИВОСТІ ОРЕНДИ ВОДНИХ ОБ'ЄКТІВ**

Кобецька Н.Р., к.ю.н., доцент

*ДВНЗ «Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника»*

У статті аналізується зміст правового регулювання оренди водних об'єктів. Автор на підставі аналізу проблемних питань правового регулювання відповідних відносин, притаманних першій редакції ст. 51 Водного кодексу України, характеризує особливості оренди водних об'єктів з урахуванням нової редакції відповідної статті, затвердженої у 2013 році. Розкрито особливості елементів правовідносин оренди водних об'єктів, умови та обмеження реалізації прав орендарів, закріплені законодавством.

**Ключові слова:** *оренда водного об'єкта, договір оренди водного об'єкта, предмет і сторони договору оренди водного об'єкта, права і обов'язки орендаря.*

В статье анализируется содержание правового регулирования аренды водных объектов. Автор на основании анализа проблемных вопросов правового регулирования соответствующих отношений, присущих первой редакции ст. 51 Водного кодекса Украины, дает характеристику особенностей аренды водных объектов с учетом новой редакции соответственной статьи, утвержденной в 2013 году. Раскрыты особенности элементов правоотношений аренды водных объектов, условия и ограничения реализации прав арендаторов, которые закреплены законодательством.

**Ключевые слова:** *аренда водного объекта, договор аренды водного объекта, предмет и стороны договора аренды водного объекта, права и обязанности арендатора.*

Kobetska N.R. FORMATION OF THE LEGISLATIVE REGULATION AND PECULIARITIES OF THE WATER BODIES LEASE

The article analyzes the content of the legal regulation of the water bodies' lease. The author, on the analysis of problematic issues of the relevant legal regulation of relations inherent in the first edition of Article 51 of the Water Code of Ukraine, characterizes the features of the water objects lease based on the new edition of the relevant article, approved in 2013. It describes the features of the elements of legal lease of the water objects, conditions and limitations of realization of the rights of tenants, fixed by law.

**Key words:** *water body lease, lease agreement of the water body, subject and parties of the lease agreement of the water body, the rights and obligations of the tenant.*

**Постановка проблеми.** Розвиток ринкових відносин в Україні зумовив запровадження нових форм регулювання відносин між державними органами і природокористувачами. Самостійним правовим інструментом, який входить до складної системи правового регулювання відносин у цій сфері, а також є окремим юридичним актом, що породжує відносини природокористування та, з іншого боку, встановлює індивідуальне регулювання прав та обов'язків суб'єктів, виступає договір на здійснення природокористування. Базовою договірною формою регулювання використання природних ресурсів є оренда. При цьому, базуючись на загальних нормах цивільного права щодо речових, договірних чи інших відносин, договірні відносини, об'єктом яких є природні ресурси, мають спеціальний правовий режим, специфіка якого закріплена природоохоронними та природноресурсовими нормами.

Особливості договірної конструкції оренди водних об'єктів уперше були визначені у ст. 51 Водного кодексу України від 6.06.1995 року. Законодавче закріплення права на оренду водних об'єктів дало значний поштовх для поширення такої договірної форми на практиці. Разом із тим, наявність лише однієї статті Кодексу, яка закріплювала ряд загальних підходів до регулювання орендних водних відносин, неузгодженість із нормами інших (насамперед, земельного) галузей права, відсутність затвердженого Кабінетом Міністрів України порядку передачі водних об'єктів в оренду і справляння плати за них призвело до суттєвих проблем при укладенні договорів оренди. У процесі застосування ст. 51 Водного кодексу України зазнала змін та доповнень, зокрема в 2000 році, а найсуттєвіших – у 2012 році, які вступили в дію 1 липня 2013 року.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Науково-теоретична проблема договірною регулювання використання водних об'єктів, безумовно, привертала до себе увагу фахівців. Базові теоретичні дослідження договірних форм регулювання представлені в українській юридичній літературі науковими розробками А.П. Гетьмана, А.Г. Бобкової, М.В. Краснової, А.К. Соколової, О.В. Шаповалової та інших. Окрім того, питання оренди водних об'єктів частково розглядалось у процесі дослідження оренди земельних ділянок та водокористування в цілому (П.Ф. Кулинич, А.М. Мірошніченко, М.В. Шульга, В.І. Гордєєв та інші). Однак незважаючи на поширеність та суперечливість змісту орендних договірних конструкцій у водокористуванні, комплексні наукові дослідження цих відносин практично не здійснювалися.

У представлений статті поставлено за мету на підставі аналізу проблемних питань правового регулювання відповідних відносин з урахуванням попередніх та нової редакції ст. 51 Водного кодексу України визначити і дати характеристику особливостям оренди водних об'єктів, розкрити особливості елементів правовідносин оренди водних об'єктів, умови та обмеження реалізації прав орендарів, закріплені законодавством.

**Виклад основного матеріалу.** Як зазначає А.Г. Бобкова, оренда природних ресурсів у сфері господарювання представляє собою організаційно-правову форму реалізації титулу власності для здійснення господарської та іншої діяльності. Для орендаря така оренда представляє собою отримання в платне тимчасове володіння та використання природного ресурсу (його частини) як об'єкта господарювання з метою організації на ньому господарської діяльності й отримання прибутку [1, с. 24].

Законодавче закріплення орендного регулювання відносин використання водних об'єктів, як наголошувалося вище, спричинило до активності підприємців, які почали масово використовувати дану договірну конструкцію для врегулювання відносин користування конкретними водними об'єктами. Однак у процесі оформлення договорів оренди водних об'єктів



суб'єкти правовідносин стикалися з низкою проблем, які були обумовлені наступними об'єктивними й суб'єктивними чинниками.

По-перше, тривалий час в Україні було відсутнє детальне регулювання оренди водних об'єктів та прилеглих до них територій. Відсутність затвердженого Кабінетом Міністрів України порядку передачі водних об'єктів в оренду, справляння плати за них, розмежування компетенції щодо передачі в оренду водних об'єктів загальнодержавного значення між Кабінетом Міністрів України та місцевими державними адміністраціями привело до затвердження відповідних умов, рекомендацій, порядків на рівні обласних державних адміністрацій чи обласних рад, які, фактично, були основними регуляторами відповідних відносин.

По-друге, дуже часто озера здавалися в оренду як звичайна земля, у зв'язку з тим, що поняття «водний об'єкт» часто ототожнюють із терміном «земельна ділянка водного фонду», а на практиці через відсутність затвердженої типової форми договору укладались договори «строкового платного користування водних об'єктів», «на право тимчасового водокористування на умовах оренди», «оренди земельної ділянки з розташованим на ній водним об'єктом», «оренди земельної ділянки водного об'єкта» тощо.

По-третє, у зв'язку з різногалузевим регулюванням даних відносин та особливостями правового режиму водних об'єктів загальнодержавного і місцевого значення, закладених у Водному кодексі України, не було чіткого розмежування повноважень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування під час передачі в оренду водних об'єктів, що звало до мінімуму вплив громади через обласні, районні, сільські ради.

По-четверте, відсутність єдиних підходів до розрахунку нормативів орендної плати за водні ресурси, про ціну орендарі з представниками райдержадміністрацій домовляються в індивідуальному порядку, що призводило до зловживань та встановлення занижених розмірів оплати.

По-п'яте, суди змушені були заповнювати прогалини та недоліки у системі законодавства у процесі розгляду справ про оренду земельних ділянок водного фонду та водних об'єктів самостійно, що призводило до різного характеру рішень, які приймалися за схожих обставин справ. Причому суди, як правило, керувались нормами не водного, а земельного законодавства.

Нова редакція ст. 51 Водного кодексу України від 18.09.2012 р. суттєво змінила порядок й умови надання водних об'єктів в оренду, виходячи з потреб їх практичного застосування.

Предметом оренди відповідно до водного законодавства є об'єкти, що підпадають під дію його норм, а саме – водні об'єкти. Відповідно до ст. 1 Водного кодексу України водний об'єкт – це природний або створений штучно елемент довкілля, в якому зосереджуються води (море, річка, озеро, водосховище, ставок, канал, водоносний горизонт). На сьогодні чітко і логічно правильно (без прив'язки до поділу на об'єкти загальнодержавного і місцевого значення) обмежено коло водних об'єктів, які можуть передаватися в оренду, а саме: водосховища (крім водосховищ комплексного призначення), ставки, озера та замкнені природні водойми.

Основною новацією ст. 51 стало, звичайно, положення про те, що водні об'єкти надаються в оренду у комплексі із земельною ділянкою. Питання оренди водного об'єкта (який буквально включає тільки воду) і земельної ділянки під ним та навколо нього, що було чи не найпроблемнішим для практики, неодноразово ставало предметом наукових дискусій. Зокрема, в земельно-правовій літературі наголошувалося на включенні в об'єкт оренди непідюрисдикційного земельного законодавству об'єкта – водойми [2, с. 159]. На думку П.Ф. Кулинича, передача в оренду

водного об'єкта повинна оформлюватись як надання в оренду земельної ділянки водного фонду, так як на практиці єдиним її призначенням є провадження оренди земельних ділянок водного фонду, яке маєтись на увазі насправді [3, с. 30]. Слід зауважити, що ст. 51 в ч. 5 вживає поняття «договір оренди земель водного фонду», хоча в подальшому все-таки послугується поняттям «договір оренди водного об'єкта». Також постановою Кабінету Міністрів України від 29.05.2013 року затверджений Типовий договір оренди водного об'єкта [4], в якому об'єктом оренди вказані вода (водний простір) водного об'єкта та земельна ділянка під водним об'єктом. Така позиція є виправдана, оскільки в цьому договорі предметом регулювання, в першу чергу, є відносини водокористування. При регулюванні подібних ситуацій слід враховувати, насамперед, мету природокористування, спрямованість договірної конструкції на задоволення господарських інтересів щодо того чи іншого природного ресурсу. Якщо інтерес суб'єкта стосується використання водних ресурсів, то такі відносини повинні оформлятися договором оренди водного об'єкта, і в умовах договору мають бути відображені права й обов'язки насамперед щодо нього. Надання ж земельної ділянки під водним об'єктом має обслуговуюче, допоміжне значення, і теперішня позиція законодавця в цьому питанні обумовлена, в першу чергу, потребами практики. Варто відзначити й те, що на сьогодні орендодавцями водних об'єктів виступають органи, які здійснюють розпорядження земельними ділянками під водою (водним простором) згідно з повноваженнями, визначеними Земельним кодексом України (ч. 6 ст. 51 Водного кодексу України), що усунуло колізію в питанні компетенції органів, уповноважених на передачу водних об'єктів і земельних ділянок.

У контексті предмета договору важливим є питання права на гідротехнічні споруди, розташовані в межах водного об'єкта і земельної ділянки. Типовий договір оренди водного об'єкта в п. 4 закріплює вказівку про зазначення переліку гідротехнічних споруд, розміщених в межах об'єкта оренди. У той же час в п. 17 Типового договору щодо зобов'язань орендаря відтворюється положення ч. 16 ст. 51 Водного кодексу України про необхідність оформлення права користування гідротехнічними спорудами. Тому важливо пам'ятати, що право користування гідротехнічними спорудами не охоплюється договором оренди водного об'єкта і має бути визначене окремо, наприклад, в рамках договору оренди майна.

У науковій літературі зазначається, що для еколого-правової сфери важливими істотними умовами договорів, об'єктами яких виступають природні ресурси чи їх частини, що знаходяться на праві власності Українського народу, є їх цільове використання, додержання у процесі їх експлуатації вимог екологічного законодавства, терміни їх використання, ціна договорів, яка може включати й види спеціальних платежів (зборів) тощо [5, с. 13-14].

Водне законодавство послідовно дотримується принципу цільового використання водних об'єктів. Новою редакцією ст. 51 Водного кодексу України вичерпно визначено, а також розширено перелік цілей, для реалізації яких водні об'єкти можуть передаватися в оренду, а саме: для рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, лікувальних, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт.

Договір оренди водного об'єкта виступає самостійною підставою виникнення відносин спеціального водокористування визначеного виду, найчастіше рибозведення. Здійснення інших видів водокористування, крім передбачених у ст. 51 Водного кодексу та конкретно встановлених договором, зокрема, забору води із застосуванням технічних пристроїв, на основі

договору оренди не допускається та потребує одержання спеціального дозволу в порядку ст. 49.

З 1 липня 2013 року набрав чинності Закон України «Про аквакультуру» [6], ст. 14 якого закріплює особливості умов здійснення аквакультури та надання рибогосподарського водного об'єкта (його частини), рибогосподарської технологічної водойми, акваторії (водного простору) внутрішніх морських вод, територіального моря, а також акваторії (водного простору) виключної (морської) економічної зони України в користування на умовах оренди для цілей аквакультури. Норми цього орендера водного кодексу України і застосовуються при наданні в оренду названих вище водних об'єктів виключно для цілей рибництва (аквакультури).

Особливу увагу при визначенні обсягу прав та обов'язків орендаря слід звертати на забезпечення раціонального використання водних ресурсів, дотримання встановлених природоохоронних обмежень, а також можливість реалізації іншими громадянами своїх невід'ємних екологічних прав. Важливо в обов'язках орендаря відобразити екологічні зобов'язання щодо раціонального використання водних ресурсів, виконання необхідних заходів із їх охорони та відновлення, припинення виснаження і руйнування, пріоритети забезпечення екологічних прав громадян (наприклад, можливість здійснення загального водокористування та суворого додержання режиму водохоронних зон).

Актуальна сьогодні проблема доступності водних об'єктів для здійснення загального водокористування неодноразово обговорювалась у літературі [7, с. 161-162; 8, с. 93]. Нова редакція ст. 51 присвятила цьому питанню багато уваги, чітко ставши на позицію пріоритетності забезпечення права загального водокористування. Відповідно до ст. 51 (ч. 8-11) водні об'єкти надаються в користування на умовах оренди без обмеження права загального водокористування, крім випадків, визначених законом; орендарі водного об'єкта зобов'язані передбачити місця для безоплатного забезпечення права громадян на загальне водокористування (купання, плавання на човнах, любительське і спортивне рибальство тощо); при визначенні таких місць перевага надається традиційно розташованим місцям масового відпочинку; у межах населених пунктів забороняється обмеження будь-яких видів загального водокористування, крім випадків, визначених законом. При цьому законодавець передбачив і санкції за невиконання визначених вимог, зокрема, заборона загального водокористування водним об'єктом, наданим у користування на умовах оренди, є підставою для розірвання договору (ч. 12 ст. 51, п. 41 Типового договору).

У ст. 51 наголошується також на необхідності включення в договір екологічних зобов'язань щодо здійснення заходів з охорони та поліпшення екологічного стану водного об'єкта, експлуатації водосховищ та ставків відповідно до встановлених для них центральним органом виконавчої влади.

Істотною умовою оренди водного об'єкта є орендна плата, яка визначається в договорі оренди залежно від мети та обсягів використання, місцезнаходження, якості, продуктивності водного об'єкта, інших екологічних та економічних чинників. Єдиний механізм розрахунку орендної плати визначений Методикою, розробленою Мінприроди України [9]. Орендна плата за договором складається з орендної плати за воду (водний простір) і за земельну ділянку, оскільки ч. 16 ст. 51 вказує, що сплата орендної плати за водний об'єкт не звільняє від сплати орендної плати за земельну ділянку під цим об'єктом.

**Висновки.** Особливості природних об'єктів, зокрема водних об'єктів, які пов'язані з їх уразливістю, обмеженою здатністю до самовідновлення, екологіч-

ним та економічним значенням для суспільства, можливість задоволення життєво необхідних потреб людини, визначають особливості правового режиму їх використання, в тому числі орендної форми.

Новації водного законодавства в питаннях оренди водних об'єктів, що визріли на підставі практики реалізації попередніх норм, містять суттєві положення, які у процесі їх реалізації в майбутньому мали б забезпечити ефективне врегулювання відповідних відносин та усунення існуючих на сьогодні проблем у цій сфері. Комплексний підхід, зумовлений об'єктивним нерозривним зв'язком природних об'єктів між собою, який використано законодавцем для усунення ряду колізій (щодо об'єкта оренди, орендодавців, справляння орендної плати) заслуговує на підтримку і має бути поширений також на інші природоресурсні відносини, як і пріоритет у забезпеченні невід'ємного права людини на здійснення загального природокористування. Для досягнення цілей, поставлених сторонами в договорі, необхідно, щоб укладення договору здійснювалося з урахуванням основоположних принципів, які діють у сфері природокористування (пріоритету і гарантії охорони життя і здоров'я людини, поєднання економічних й екологічних інтересів, раціонального використання природних ресурсів, забезпечення вимог екологічної безпеки).

Взявши за основу загальновідомі теоретичні визначення оренди, оренду водних об'єктів можна визначити як засноване на договорі строкове платне володіння і користування водним об'єктом у комплексі із земельною ділянкою під ним, необхідне орендареві для задоволення своїх господарських інтересів відповідно до визначеної мети, за умови забезпечення загального водокористування інших осіб, дотримання екологічних зобов'язань щодо раціонального використання й охорони водного об'єкта та на інших погоджених умовах.

#### ЛІТЕРАТУРА:

1. Бобкова А.Г. Оренда як правова форма використання природних ресурсів у сфері господарювання / А.Г. Бобкова // Актуальні проблеми правового забезпечення екологічної безпеки, використання та охорони природних ресурсів : матеріали міжнародної науково-практичної конференції, 9-10 жовтня 2009 р. / за заг. ред. А.П. Гетьмана, М.В. Шульги. – Харків : Національна юридична академія України ім. Ярослава Мудрого, 2009. – С. 23-26.
2. Мірошниченко А.М., Марусенко Р.І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / А.М. Мірошниченко, Р.І. Марусенко. – К. : Правова єдність, 2009. – 496 с.
3. Кулинич П.Ф. Правочини щодо земельних ділянок: деякі теоретичні та практичні аспекти / П.Ф. Кулинич // Земельне право України. – 2006. – № 4. – С. 29-30.
4. Про затвердження Типового договору оренди водних об'єктів : постанова Кабінету Міністрів України від 29.05.2013 р. № 420 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/420-2013-%D0%BF>.
5. Краснова М.В. Організаційно-правові гарантії належного укладення та реалізації договорів в екологічному праві / М.В. Краснова // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка : Юридичні науки. – 87/2011. – С. 12-16.
6. Про аквакультуру : Закон України від 18.09.2012 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/5293-17>.
7. Костяшкін І.О. Правове регулювання реалізації права загального землекористування громадян на землях водного фонду / І.О. Костяшкін // Вісник Хмельницького інституту регіонального управління та права. – 2004. – № 4. – С. 157-162.
8. Анісімова Г.В. Природно-правові засади загального водокористування / Г.В. Анісімова // Проблеми законності : акад. зб. наук. пр. / відп. ред. В.Я. Тацій. – Х. : Нац. юрид. акад. України, 2009. – Вип. 101. – С. 83-94.
9. Про затвердження Методики визначення розміру плати за надані в оренду водні об'єкти : наказ Мінприроди України від 28.05.2013 № 236 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0986-13>.