

УДК 349.41:[332.28:502.51(285)]

DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.89.2.49>

ОСОБЛИВОСТІ КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЛЯМИ ВОДНОГО ФОНДУ НА УМОВАХ ОРЕНДИ

Шульга М.В.,
*професор, доктор юридичних наук,
професор кафедри земельно та аграрного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого*

Шульга Т.М.,
*доцентка, кандидатка юридичних наук,
доцентка кафедри податкового права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого*

Шульга М.В., Шульга Т.М. Особливості користування землями водного фонду на умовах оренди.

Стаття присвячена дослідженню проблем, які стосуються комплексного використання земельних ділянок та нерозривно пов'язаних з ними інших природних ресурсів. Акцентується увага на орендному використанні земельних ділянок водного фонду та водних об'єктів для рибогосподарських потреб. Правова регламентація відповідних суспільних відносин, які формуються у процесі комплексного орендного використання землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом, здійснюється нормами двох галузей вітчизняного законодавства: земельного та водного. Водний кодекс України встановлює, що водні об'єкти надаються в користування за договором оренди землі в комплексі з розташованими на ній водним об'єктом в порядку, визначеному земельним законодавством України. Право оренди земельної ділянки під водним об'єктом поширюється на такий водний об'єкт. Це означає, що законодавець віддає пріоритет нормам саме земельного законодавства, оскільки основою екосистем виступає земля.

Правове регулювання орендних відносин щодо використання земель водного фонду з розташованими на них водними об'єктами характеризується певними особливостями, які зумовлені саме комплексним використанням названих природних ресурсів. Про специфіку регламентації комплексного використання земельної ділянки і водного об'єкта свідчить затвердження постановою Кабінету міністрів України від 2 червня 2021 р. Типового договору оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом за наявності затвердженого постановою Кабінету міністрів України Типового договору оренди землі ще в 2004 р. У складі основних особливостей правового регулювання орендного комплексного використання нерозривно пов'язаних природних ресурсів (земельних ділянок і водних об'єктів) можуть бути названі наступні.

Об'єкт даних орендних відносин становлять земельна ділянка, водний об'єкт і рибогосподарська технологічна водойма. Обчислення розміру орендної плати здійснюється за кожну складову об'єкта. Передача водного об'єкта в оренду здійснюється за наявності паспорта водного об'єкта. В разі надання в оренду рибогосподарської технологічної водойми – паспорта та/або технічного проекту рибогосподарської технологічної водойми. Використання земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом здійснюється лише для цілей, визначених договором. При цьому передача в суборенду такої земельної ділянки іншим суб'єктам господарювання забороняється. Використання водного об'єкту здійснюється без створення перешкод у здійсненні права загального водокористування та у здійсненні спеціального водокористування відповідно до виданих дозволів. При цьому заборона орендарем загального водокористування водним об'єктом та його нецільове використання є підставою для розірвання договору оренди.

Після припинення договору орендар має повернути свій примірник паспорта водного об'єкта орендодавцю.

Ключові слова: оренда землі; комплексне орендне використання землі; договір оренди земель водного фонду; виникнення та припинення оренди землі; особливості здійснення орендного землекористування землями водного фонду.

Shulga M.V., Shulga T.M. Peculiarities of the use of water fund lands on lease terms.

The article is devoted to the study of problems related to the integrated use of land plots and other natural resources inextricably linked to them. The author focuses on the lease use of land plots of the water fund and water bodies for fishery purposes. The legal regulation of the relevant social relations formed in the process of integrated lease use of land in combination with a water body located on it is carried out by the norms of two branches of domestic legislation: land and water. The Water Code of Ukraine stipulates that water bodies are provided for use under a land lease agreement in combination with a water body located on it in accordance with the procedure established by the land legislation of Ukraine. The right to lease a land plot under a water body extends to such a water body. This means that the legislator prioritizes the provisions of land law, since land is the basis of ecosystems.

The legal regulation of lease relations for the use of water fund lands with water bodies located on them is characterized by certain features that are due to the integrated use of these natural resources. The specifics of the regulation of the integrated use of land and water bodies are evidenced by the approval of the Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine of June 2, 2021. The main features of the legal regulation of the integrated use of land and water bodies, which are inextricably linked, can be identified as the following, in particular, the following features of the legal regulation of the integrated use of inextricably linked natural resources (land plots and water bodies).

The object of these lease relations is a land plot, a water body and a fishery technological reservoir. The rent is calculated for each component of the object. The lease of a water body is subject to the availability of a water body passport. In case of lease of a fishery technological reservoir - a passport and/or technical design of the fishery technological reservoir. The land plot together with the water body located on it shall be used only for the purposes specified in the agreement. It is prohibited to sublease such a land plot to other business entities. The use of a water body shall be carried out without creating obstacles to the exercise of the right of general water use and special water use in accordance with the issued permits. At the same time, the lessee's prohibition of general water use by a water body and its misuse is a ground for termination of the lease agreement.

Upon termination of the agreement, the lessee must return his/her copy of the water body passport to the lessor.

Key words: land lease; complex lease use of land; land lease agreement for water fund lands; occurrence and termination of land lease; peculiarities of lease land use of water fund lands.

Постановка проблеми. Відомо, що одним із найбільш розповсюджених і поширених видів права землекористування є використання землі на умовах оренди. З моменту прийняття спеціального Закону України «Про оренду землі» його норми постійно змінюються та удосконалюються і спрямовуються на надання правовому регулюванню орендних земельних відносин нових регулятивних якостей. В умовах сьогодення проблеми вдосконалення реалізації даного права вимагають сучасних оновлених науково-теоретичних підходів не тільки до формулювання пропозицій з удосконалення вітчизняного земельного законодавства, а і практики його застосування.

Останнім часом актуалізуються питання, пов'язані з орендою земель водного фонду, зокрема для рибогосподарських потреб, оскільки вони стосуються комплексного використання земельних та водних ресурсів. Ці питання потребують спеціального аналізу, зважаючи на необхідність виокремлення особливостей та специфіки оренди земель водного фонду з урахуванням останніх змін до законодавства, що регулює відносини в зазначеній сфері. Судова практика в наведеному напрямку поки що залишається не сформованою.

Мета статті. полягає в дослідженні особливостей орендного користування землями водного фонду, зумовлених специфікою об'єкта даних відносин, підстав та порядку виникнення, зміни та припинення відповідних відносин.

Стан опрацювання. Окремі аспекти комплексного використання земельних ділянок водного фонду в тому числі для рибогосподарських потреб на умовах оренди досліджувалися В.І. Гордєє-

вим, Н.В. Ільків, М.С. Костюченко, П.Ф. Кулиничем, А.М. Мірошніченко, Д.В. Федчишином, А.О. Чапаком та інш. Проте з урахуванням останніх змін у чинному земельному та водному законодавстві важливі правові аспекти регулювання орендних відносин щодо комплексного використання земель водного фонду на умовах оренди залишаються поки що не дослідженими.

Виклад основного матеріалу. Започаткована в Україні та здійснювана більше 30 років земельна реформа зумовила й реформування вітчизняного земельного законодавства. Введення в дію нових законодавчих норм мало на меті надання правовій регламентації земельних відносин, з одного боку, раніше невідомих в Україні регулятивних якостей, притаманних передовсім закордонній законодавчій практиці, а з іншого - актуальним назрілим проблемам розвитку українського суспільства.

На жаль, трансформація застарілих правових норм у нові в силу багатоаспектності суспільних реформаційних процесів та значне прискорення законодавчих перетворень не завжди завершується детальною та ефективною регламентацією тих чи інших земельних відносин. Це стосується, в тому числі, регламентації суспільних відносин щодо використання земельних ділянок водного фонду на умовах оренди.

Закон України «Про оренду землі» [1] до 1 січня 2013 р. основою виникнення права оренди земельної ділянки вважав укладення та державну реєстрацію договору оренди землі. Натомість після введення в дію Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [2] підставою для виникнення такого права з 1 січня 2013р. стала його державна реєстрація у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Відповідні зміни були внесені і до Закону України «Про оренду землі».

Водночас в юридичній літературі підкреслювалося, що існуюча правова регламентація відносин із оренди землі є надмірною, вона «істотно ускладнює користування земельними ділянками, робить нестійким становище сторін договору, стримує розвиток економіки» [3, с. 30].

Водним кодексом України (ст. 51) встановлено, що у користування на умовах оренди для рибогосподарських та інших потреб можуть надаватися водосховища (крім водосховищ комплексного призначення), ставки, озера та замкнені природні водойми. Не підлягають передачі у користування на умовах оренди для рибогосподарських потреб водні об'єкти, які: використовуються для питних потреб; розташовані в межах територій та об'єктів, що перебувають під охороною відповідно до Закону України «Про природно-заповідний фонд України».

Як випливає із ч. 3 ст. 51 Водного кодексу, водні об'єкти надаються у користування за договором оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом у порядку, визначеному земельним законодавством України. Право оренди земельної ділянки під водним об'єктом поширюється на такий водний об'єкт. Отже наведені положення зводяться до того, що правова регламентація відносин щодо використання водопокритих земель водного фонду для рибогосподарських потреб здійснюється нормами як водного, так і земельного законодавства. Така ситуація зумовлює певні особливості, пов'язані з прийняттям Закону України від 04.11.2020 № 963-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо уточнення порядку передачі в оренду водних об'єктів у комплексі із земельними ділянками» [4]. Цей закон, що набрав чинності з 02.03.2021 р., уточнює низку положень Водного кодексу України та земельного законодавства України щодо оренди водних об'єктів у комплексі з земельними ділянками, тобто йдеться про комплексне використання природних ресурсів. Це не випадково, оскільки цементуючим елементом екосистем виступає земля. Саме органічний нерозривний зв'язок землі з іншими природними ресурсами створює основу для комплексного використання земельної ділянки та водного об'єкта. Взаємозв'язок природних ресурсів зумовлює взаємозалежність якості та стану одного їх виду від стану інших видів. У зв'язку з цим використання природних ресурсів має здійснюватися комплексно, з урахуванням саме цієї взаємозалежності. В юридичній літературі наголошується, що комплексне використання земель – це взаємодія землі при її використанні, з іншими природними ресурсами, з урахуванням їх особливостей [5, с. 273].

Формула про те, що право оренди земельної ділянки під водним об'єктом поширюється на такий водний об'єкт, зумовлює особливості надання в користування водного об'єкта за договором оренди землі, оформлення права орендного землекористування та ін. Натомість земельне законодавство передбачає передачу в оренду земельних ділянок водного фонду (стаття 59 ЗК України), а водне – оренду водних об'єктів (ст. 51 Водного кодексу України).

Зазначимо, що комплексний характер правового регулювання використання природних ресурсів був предметом дослідження представниками вітчизняної еколого-правової та земельно-пра-

вової доктрини. Так, на думку Кобецької Н.Р., «комплексний підхід до правового регулювання природоресурсних відносин може розглядатися з різних сторін, бути представлений як на найбільш загальному рівні, так і на рівні конкретних законодавчих приписів». Авторка, аналізуючи комплексне використання природних ресурсів, у першому розумінні, приходять до висновку, що воно відіграє регулюючу роль у функціонуванні соціо-еколого-економічної системи, виступаючи одним з елементів сталого розвитку. У другому розумінні назване словосполучення може виступати предметом аналізу на рівні закріплення правових форм приналежності та титулів законного володіння природними ресурсами [6].

Слід мати на увазі, що до прийняття та набуття чинності Законом України № 963 для того щоб отримати в оренду водний об'єкт або його частину (водного простору), треба було укладати два договори: договір оренди водного об'єкта та договір оренди землі. При такій ситуації створювалися необґрунтовані перешкоди при передачі водних об'єктів в оренду та порушувалися як права громадян, так і суб'єктів господарювання. Закон № 963 усуває окремі суперечливі положення та колізії раніше чинного законодавства. В кінцевому рахунку вимальовується низка особливостей користування водопокритими землями, тобто землями водного фонду, та розташованими на них водними об'єктами. Такі особливості стосуються об'єктного складу орендних відносин, процедури виникнення права орендного землекористування, оформлення такого права, плати за використання на умовах оренди, припинення орендних відносин та ін.

Наголосимо, що сам факт затвердження постановою Кабінету Міністрів України в 2021 році Типового договору оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом, за наявності Типового договору оренди землі, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України ще в 2004 р. [7], свідчить про необхідність врахування специфіки відносин, які формуються при комплексному орендному використанні земельної ділянки та водного об'єкта.

У зв'язку з викладеним слід звернути увагу на окремі положення Типового договору оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 2 червня 2021 р. № 572 [8].

Об'єкт оренди, який передається орендареві, об'єднує земельну ділянку і водний об'єкт (водний простір), у тому числі рибогосподарську технологічну водойму. Остання надається в оренду з урахуванням вимог Закону України «Про аквакультуру» [9]. Водним об'єктом ст. 1 Водного кодексу України вважає природний або створений штучно елемент довкілля, в якому зосереджуються води, а також водоносний горизонт. Водний об'єкт (його частина), що використовується для рибогосподарських цілей відноситься до рибогосподарських водних об'єктів. Нарешті технологічною водоймою закон вважає штучно створену водойму спеціального технологічного призначення, що визначається технічним проектом та/або паспортом, яка наповнюється штучно за допомогою гідротехнічних споруд і пристроїв. Наведені складові водного об'єкта, який має використовуватися для рибогосподарських потреб на умовах оренди, перебуває в нерозривному зв'язку із земельною ділянкою (дном водного об'єкта). До ознак, які ідентифікують цей об'єкт, відносяться площа та об'єм (п. 2 Типового договору). Ідентифікація земельної ділянки (для водойми) відбувається шляхом визначення загальної площі (включаючи частину прибережної захисної смуги, необхідну для доступу до водойми) та площі дна водойми, кадастрового номера, цільового призначення та місцезнаходження земельної ділянки.

Якщо на земельній ділянці розташовані об'єкти інфраструктури (гідротехнічні чи лінійні споруди, мостові переходи та ін.), вони передаються в оренду разом із земельною ділянкою.

Передача об'єкта оренди у користування (за загальним правилом) відбувається на конкурентних засадах. При цьому вона можлива лише за наявності паспорта водного об'єкта. Цей документ розробляється з метою забезпечення відновлення і функціонування водних екосистем та дотримання природоохоронних вимог у процесі експлуатації водного об'єкта. Його показники мають характеризувати стан водного об'єкта і земельної ділянки (зокрема, запаси даних відкладень, хімічний та механічний склад).

Важливою особливістю використання об'єкта оренди виступають наступні положення: а) закон забороняє передачу в суборенду земельної ділянки у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом іншим суб'єктам господарювання; б) експлуатація водосховищ і ставків здійснюється відповідно до встановлених Держводагентством України режимів роботи; в) використання водного об'єкта має відбуватися без створення перешкод у здійсненні права загального водокористування та у здійсненні спеціального водокористування відповідно до виданих дозволів; г) ви-

користання земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом здійснюється лише для цілей, визначених договором; д) орендар має дотримуватися виконання обов'язку щодо здійснення заходів з охорони та поліпшення екологічного стану водного об'єкта.

Певною специфікою характеризується обчислення розміру орендної плати, яке здійснюється окремо з урахуванням складових об'єкта оренди за: водний об'єкт, рибогосподарську технологічну водойму, земельну ділянку. Строки внесення орендної плати залежать від способу набуття в оренду земельної ділянки державної та/або комунальної власності. При цьому слід мати на увазі, що зважаючи на податкову сутність орендної плати за земельні ділянки публічної власності і положення ч. 2 ст. 21 Закону України «Про оренду землі», встановлення строків її внесення здійснюється в імперативному порядку, тобто відповідно до Податкового кодексу України. В цьому зв'язку видається слушним висновок Н.В. Ільків з приводу необхідності проведення розмежування у часі між моментом укладання договору та моментом набрання ним чинності [10, с. 95].

Насамкінець зазначимо, що Типовий договір оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом передбачає обов'язкове погодження укладеного договору з Держводагентством України.

Висновки. На основі дослідження правової регламентації відносин щодо використання земель водного фонду на умовах оренди, зокрема для рибогосподарських потреб можна констатувати наступне.

Нерозривний органічний зв'язок землі як основи екосистем та інших природних ресурсів, зокрема водних об'єктів у процесі їхнього використання на умовах оренди призводять до комплексного використання, названих природних ресурсів, в якому провідну, домінуючу роль відіграє земля.

Серед основних особливостей користування землями водного фонду на умовах оренди для рибогосподарських потреб слід назвати: складний об'єкт використання, який об'єднує земельну ділянку водного фонду, водний об'єкт (водний простір) та рибогосподарську технологічну водойму; передача в оренду об'єкта по договору здійснюється за наявності паспорта водного об'єкта, а якщо в оренду передається рибогосподарська технологічна водойма - паспорта та/або технічного проекту рибогосподарської технологічної водойми. Примірник паспорта об'єкта після припинення договору орендар повертає орендодавцеві; використання об'єкта оренди здійснюється з дотриманням вимог Водного та Земельного кодексів України, а також інших законодавчих актів та укладеного договору оренди; передача в суборенду земельної ділянки у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом іншим суб'єктам господарювання забороняється; використання водного об'єкта орендарем має здійснюватися з дотриманням обов'язку щодо реалізації заходів з охорони та поліпшення екологічного стану водного об'єкта та без створення перешкод у здійсненні права загального водокористування та спеціального водокористування відповідно до виданих дозволів; обчислення розміру орендної плати здійснюється окремо за водний об'єкт, рибогосподарську технологічну водойму та земельну ділянку.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Про оренду землі: Закон України від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV (в редакції Закону № 1211-IV від 2 жовтня 2003 року). *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 10. Ст. 102.
2. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 року № 1952-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. Ст. 553.
3. Мірошніченко А. М. Щодо необхідності вдосконалення системи прав на земельні ділянки. *Розвиток організаційно-правових форм господарювання в аграрному секторі: матеріали «круглого столу»* (м. Харків, 13 червня 2014 р.): зб. наук. доп. / за ред. А.П. Гетьмана, М.В. Шульги; Нац. юрид. ун-т імені Ярослава Мудрого. Харків: Оберіг, 2014. С. 28–30.
4. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо уточнення порядку передачі в оренду водних об'єктів у комплексі з земельними ділянками: Закон України від 4 листопада 2020 року № 963-IX. *Голос України*. № 223.
5. Шарапова С. В. Окремі питання комплексного використання земель. *На сторожі земельного ладу: до 20-річчя Земельного кодексу України: тези доповідей учасників Міжнародної науково-практичної конференції* (м. Київ, 26 листопада 2021 р.). Київ, 2021. С. 271–273.

6. Кобецька Н.Р. Відображення комплексного підходу в законодавчому регулюванні відносин використання земель та інших природних ресурсів. *На сторожі земельного ладу: до 20-річчя Земельного кодексу України: тези доповідей учасників Міжнародної науково-практичної конференції* (м. Київ, 26 листопада 2021 р.). Київ, 2021. С. 34–36.
7. Про затвердження Типового договору оренди землі: Постанова Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 р. № 220. *Офіційний вісник України*. 2004. № 9. Ст. 527.
8. Про затвердження Типового договору оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом: Постанова Кабінету Міністрів України від 2 черв. 2021 р. № 572. *Урядовий кур'єр офіційне*. № 108.
9. Про аквакультуру: Закон України від 18 лип. 2012 р. № 5293-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2013. № 43. Ст. 616.
10. Ульків Н.В. Строк дії договору оренди землі державної власності. *Актуальні питання реформування правової системи: зб. матер. XV Міжнар. наук.-практ. конф.* Луцьк: Вежа-Друк, 2018. С. 94–95.