



ОСОБЛИВОСТІ НАДАННЯ ВОДНИХ ОБ'ЄКТІВ

У РЕКОМЕНДАЦІЯХ ПОДАНА ПОКРОКОВА
СХЕМА НАДАННЯ ВОДНИХ ОБ'ЄКТІВ
У КОРИСТУВАННЯ НА УМОВАХ ОРЕНДИ

У КОРИСТУВАННЯ
НА УМОВАХ ОРЕНДИ

● КОРИСТУВАННЯ ВОДНИМИ ОБ'ЄКТАМИ НА УМОВАХ ОРЕНДИ

З 1 липня 2013 року набрав чинності Закон України «Про аквакультуру», відповідно до прикінцевих положень якого статтю 51 Водного кодексу України (далі — ВКУ) викладено у новій редакції. Зазначений закон та зміни до статті 51 ВКУ змінюють існуючий підхід до процедури надання водних об'єктів у користування на умовах оренди.

Відповідно до прийнятих змін чинне законодавство розрізняє різні процедури та принципи надання водних об'єктів.

Водосховища (крім водосховищ комплексного призначення), ставки, озера та замкнені природні водойми надаються у користування на умовах оренди відповідно та у порядку, передбаченому статтею 51 ВКУ, для рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, лікувальних, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт.

На конкурентних засадах водні об'єкти надаються у користування разом із земельною ділянкою органами, що здійснюють розпорядження цими ділянками під водою (водним простором) згідно з повноваженнями, визначеними Земельним кодексом України (далі — ЗКУ) відповідно до договору оренди, погодженого з територіальними органами Державного агентства водних ресурсів України. (ст. 135 — 139 ЗКУ, ст. 51 ВКУ)

Повноваження щодо надання земельних ділянок під водними об'єктами в оренду у межах населених пунктів належать сільським, селищним та міським радам, а за межами населених пунктів — обласним державним адміністраціям (ст. 122 ЗКУ).

Передача орендарем права на оренду водного об'єкта (його частини) іншим суб'єктам господарювання забороняється.

Не підлягають передачі у користування на умовах оренди для рибогосподарських потреб водні об'єкти, що:

- використовуються для питних потреб;
- розташовані в межах територій та об'єктів, що перебувають під охороною відповідно до Закону України «Про природно-заповідний фонд України».

Водні об'єкти надаються у користування на земельних торгах (статті 135 — 139 Земельного кодексу України) у комплексі із земельною ділянкою, органами, що здійснюють розпорядження земельними ділянками під водою (водним простором) згідно з повноваженнями, визначеними Земельним кодексом України (при цьому віднесення водного об'єкта до загальнодержавного або місцевого не має значення), відповідно до договору оренди, погодженого з територіальними органами Державного агентства водних ресурсів України.

Орендарі водних об'єктів можуть дозволити іншим водокористувачам здійснювати спеціальне водокористування в порядку, встановленому ВКУ.

Типовий договір оренди водних об'єктів затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 29.05.2013 № 420.

У договорі оренди водного об'єкта визначаються зобов'язання щодо здійснення заходів з охорони та поліпшення екологічного стану водного об'єкта, експлуатації водосховищ та ставків відповідно до встановлених для них територіальними органами Держводагентства України режимів роботи, а також необхідність оформлення права користування гідротехнічними спорудами.

Надання водних об'єктів в оренду здійснюється за наявності паспорта водного об'єкта, порядок розроблення якого затверджено наказом Мінприроди України від 18.03.2013 № 99.

Щоб виготовити паспорт водного об'єкта, орендар має звернутися до територіальних органів Держводоагентства або до інституту «Діпрогіпродгосп». Замовником робіт із розроблення паспорта водного об'єкта є його орендодавець.

Паспорт водного об'єкта погоджується з Держводоагентством у строк, що не перевищує 15 робочих днів з дня його надходження, а після закінчення строку оренди орендар повертає свій примірник паспорта орендодавцю.

Якщо інше не передбачено договором оренди, паспорт водного об'єкта підлягає перегляду кожні 5 років, а також у разі зміни технічних параметрів водного

об'єкта і гідротехнічних споруд, зміни гідрологічного режиму річки (водотоку).

Коригування паспорта водного об'єкта здійснюється відповідно до Порядку його розроблення.

Розмір плати за надані в оренду водні об'єкти визначається за Методикою, затвердженою наказом Мін'єкології від 28.05.2013 № 236. Ця Методика є обов'язковою для застосування органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування при укладанні ними договорів оренди водних об'єктів (водосховищ (крім водосховищ комплексного призначення), ставків, озер та замкнених природних водойм).

Сплата орендної плати за водний об'єкт не звільняє від сплати орендної плати за земельну ділянку під цим об'єктом.

Водні об'єкти надаються в користування на умовах оренди без обмеження права загального водокористування, крім випадків, визначених законом (ст. 51 ВКУ). Так, статтею 47 ВКУ передбачені можливість та порядок обмеження права загального водокористування на умовах, встановлених водокористувачем, за погодженням з органом, який надав водний об'єкт в оренду, що відображається у договорі оренди або у додатковій угоді між ними. Водокористувач (орендар) зобов'язаний доводити до відома населення умови водокористування.

Орендарі водного об'єкта зобов'язані передбачити місця та створювати умови для безоплатного загального користування цим об'єктом (купання, любительське і спортивне рибальство тощо). Якщо таких умов не встановлено, загальне водокористування визнається дозволеним без обмежень, а заборона орендарем загального водокористування, є підставою для розірвання договору оренди.

Орендар набуває права користування водним об'єктом після державної реєстрації погодженого договору оренди водного об'єкта, який підписується сторонами після проведення торгів.

Невід'ємними частинами договору оренди водного об'єкта (його частини) є:

- план або схема об'єкта оренди;
- кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб у її використанні та встановлених земельних сервітутів;
- акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- акт приймання-передачі об'єкта оренди;
- проект відведення земельної ділянки;
- паспорт водного об'єкта, а в разі надання в оренду рибогосподарської технологічної водойми — паспорт та/або технічний проект рибогосподарської технологічної водойми.

Також у договорі оренди водного об'єкта зазначаються вимоги щодо експлуатації водного об'єкту та дотримання режимів його роботи.

● ПОРЯДОК ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ВОДНОГО ОБ'ЄКТА

Після закінченню строку, на який було укладено договір оренди водного об'єкта, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди водного об'єкта на новий строк.

1. **Орендар** зобов'язаний повідомити про це орендодавця листом-повідомленням про поновлення договору оренди водного об'єкта до спливу строку договору оренди водного об'єкта (у строк, встановлений цим договором, але не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди водного об'єкта);

- до листа — повідомлення додається проект додаткової угоди.

2. **Орендодавець:**

- у місячний термін розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом додаткової угоди;
- перевіряє його на відповідність вимогам закону;
- узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору;
- за відсутності заперечень приймає рішення про поновлення договору оренди водного об'єкта;
- укладає з орендарем додаткову угоду про поновлення договору оренди водного об'єкта.

За наявності заперечень орендодавця щодо поновлення договору оренди водного об'єкта орендарю направляється лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення.

При поновленні договору оренди водного об'єкта його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору переважне право орендаря на укладення договору оренди водного об'єкта припиняється.

ПЕРЕВІРЯЄТЬСЯ: дотримання орендарем вимог земельного законодавства України та виконання істотних умов договору:

- дотримання строку дії договору оренди;
- наявність нормативної грошової оцінки земельної ділянки водного об'єкта;
- повнота та вчасність сплати орендної плати;
- використання водного об'єкта за цільовим призначенням;
- збереження стану об'єкта оренди;
- інших істотних умов договору.

3. **Орендар** звертається до районного відділу державної реєстраційної служби та реєструє право оренди або зміни до раніше зареєстрованого права оренди водного об'єкта.

● **ПЕРЕЛІК ДОКУМЕНТІВ**
для поновлення договору оренди водного об'єкта

1. Проект додаткової угоди.
2. Документи на гідроспоруду. (У разі наявності на водному об'єкті (його частині) гідротехнічних, господарських та інших споруд орендар водного об'єкта укладає окремі договір з їх власником)
3. Паспорт водного об'єкта.
4. Розрахунок розміру орендної плати за водні об'єкти (проводиться органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування при укладанні ними договорів оренди водних об'єктів)
5. Витяг про нормативну грошову оцінку земельної ділянки.

Видає територіальний орган Держземагентства у районі (за місцем знаходження земельної ділянки) у разі її наявності під водним об'єктом.

У разі коли ВІДСУТНЯ нормативна грошова оцінка земельної ділянки під водним об'єктом необхідно:

- а) Орендарю замовити технічну документацію з нормативної грошової оцінки земельної ділянки під водним об'єктом, розробником якої можуть бути юридичні та фізичні особи, які мають право на виконання таких робіт.
Технічна документація з нормативної грошової оцінки земельної ділянки під водним об'єктом підлягає державній експертизі, яку проводить Головне управління Держземагентства у Сумській області. Строк проведення державної експертизи — 20 робочих днів. Вартість проведення державної експертизи становить 3% від кошторисної вартості виконання робіт із землеустрою, але не менше 20 грн.
- б) Затвердити технічну документацію з нормативної грошової оцінки земельної ділянки під водним об'єктом *районною радою*.
- в) Отримати витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, який видається територіальним органом Держземагентства у районі (за місцем знаходження земельної ділянки) — *безкоштовно*.

6. Витяг із Державного земельного кадастру.

Видає територіальний відділ Держземагентства у районі (за місцем знаходження земельної ділянки) у разі наявності інформації про земельну ділянку у національній кадастровій системі (НКС).

У разі коли ВІДСУТНІЙ кадастровий номер земельної ділянки необхідно:

- а) Замовити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки під водним об'єктом, розробником якої можуть бути юридичні та фізичні особи, які є виконавцями робіт із землеустрою
- б) Зареєструвати земельну ділянку в Державному земельному кадастрі (територіальний відділ Держземагентства у районі) — *до 14 робочих днів*.

● **Зразки заяв, які подаються зацікавленими особами та зразки рішень органів виконавчої влади з питань оренди водних об'єктів**

ЗРАЗОК

Голові _____
обласної державної адміністрації

(ПІБ замовника, ідентифікаційний номер,

адреса, місце проживання, телефон)

ЗАЯВА

Прошу поновити термін дії договору оренди водного об'єкта укладеного між _____, з одного боку та _____ з іншого боку, загальною площею _____ га, у тому числі площа водного дзеркала водного об'єкту _____ га, та площі захисної смуги (по угіддях) _____ га, кадастровий номер _____, розташованого на території _____ сільської ради _____ району Сумської області, _____

що зареєстрований у _____ від _____ за № _____ терміном на _____ для _____, (код класифікації видів цільового призначення земель _____) з розміром орендної плати _____% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

До заяви додаються копії:
— проект додаткової угоди,
— копія раніше укладеного договору оренди.

(назва юридичної, або ПІП фізичної особи) _____ 20__р.
Підпис, печатка _____

ЗРАЗОК

Голові _____
обласної державної адміністрації

(ПІБ замовника, ідентифікаційний номер,

адреса, місце проживання, телефон)

ЗАЯВА

Прошу розірвати договір оренди водного об'єкта укладений між _____, з одного боку та _____ з іншого боку, загальною площею _____ га, у тому числі площа водного дзеркала водного об'єкту _____ га, та площі захисної смуги (по угіддях) _____ га, кадастровий номер _____, розташованого на території _____ сільської ради _____ району Сумської області, зареєстрованого у _____ від _____ за № _____.

До заяви додаються копії:
— копія раніше укладеного договору оренди.

(назва юридичної, або ПІП фізичної особи) _____ 20__р.
Підпис, печатка _____

ЗРАЗОК

Голові _____
обласної державної адміністрації

(ПІБ замовника, ідентифікаційний номер,

адреса, місце проживання, телефон)

ЗАЯВА

Прошу внести зміни до договору оренди водного об'єкта укладеного між _____, з одного боку та _____ з іншого боку, загальною площею _____ га, у тому числі площа водного дзеркала водного об'єкта _____ га, та площі захисної смуги (по угіддях) _____ га, кадастровий номер _____, розташованого на території _____ сільської ради _____ району Сумської області, зареєстрованого у _____ від _____ за № _____ в частині _____

До заяви додаються копії:
— копія раніше укладеного договору оренди.

(назва юридичної, або ПІП фізичної особи)

_____ 20 ____ р.

Підпис, печатка

ЗРАЗОК

РОЗПОРЯДЖЕННЯ

голови _____ обласної державної адміністрації
_____ № _____

Про припинення договору оренди водного об'єкта за межами населених пунктів на території _____ сільської ради _____ району Сумської області

Відповідно до статті 6, пункту сьомого частини першої статті 13, статті 39 Закону України «Про місцеві державні адміністрації», статей 17, 79-1, 84, 122, 123, 134 Земельного кодексу України, пункту 3 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України, статей 4, 4-1 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», пункту 4 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», на підставі клопотання _____:

1. Припинити шляхом розірвання за домовленістю сторін дію договору оренди водного об'єкта від _____, укладеного між _____ державною адміністрацією та _____, зареєстрованого в _____ (запис у реєстрі земель від _____ № _____) площею _____ гектара (кадастровий № _____), розташованої за межами населених пунктів на землях _____ сільської ради _____ району Сумської області, та передати її до земель _____.

2. Уповноважити голову _____ районної державної адміністрації _____ подати необхідні документи для проведення державної реєстрації права власності держави, в особі Сумської обласної державної адміністрації, на вищезазначену земельну ділянку під водним об'єктом та укласти додаткову угоду про поновлення договору оренди водного об'єкта з _____ на умовах передбачених у пункті 1.

3. _____ та _____ районній державній адміністрації забезпечити повернення водного об'єкта за актом приймання-передачі.

Голова
Сумської обласної
державної адміністрації _____

ЗРАЗОК

РОЗПОРЯДЖЕННЯ

голови _____ обласної державної
адміністрації

№ _____

Про поновлення договору оренди земельної ділянки під водним об'єктом за межами населених пунктів на території _____ сільської ради _____ району Сумської області

Відповідно до статті 6, пункту сьомого частини першої статті 13, статті 39 Закону України «Про місцеві державні адміністрації», статей 17, 79-1, 122, 123, 124 Земельного кодексу України, пункту 3 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України, статей 47, 51 Водного кодексу України, статті 11, 14 Закону України «Про аквакультуру», постанови Кабінету Міністрів України від 29 травня 2013р. № 420 «Про затвердження Типового договору оренди водних об'єктів», статті 16 Закону України «Про Державний земельний кадастр», статей 4, 4-1 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», пунктів 4, 5, 9 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», на підставі клопотання _____:

1. Поновити договір оренди водного об'єкта від _____, що зареєстрований в державному реєстрі (запис у Державному реєстрі земель від _____ за № _____), площею _____ гектара (кадастровий № _____) за межами населених пунктів на території _____ сільської ради _____ району Сумської області на строк _____ (_____) років з розміром орендної плати _____ (_____) від нормативної грошової оцінки за узгодженням з орендарем.

2. Уповноважити голову _____ районної державної _____ подати необхідні документи для проведення державної реєстрації права власності держави, в особі Сумської обласної державної адміністрації, на вищезазначену земельну ділянку під водним об'єктом та укласти додаткову угоду про поновлення договору оренди водного об'єкта з _____ на умовах передбачених у пункті 1.

Голова
Сумської обласної
державної адміністрації _____

Підготовлено за матеріалами
Методичних рекомендацій щодо проведення
процедури з надання водних об'єктів
у користування на умовах оренди
в Сумській області,
затвердженими Головним управлінням
Держземагентства у Сумській області.