

УДК 349.6: 502.51

ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДУ: ПРОБЛЕМНІ АСПЕКТИ

Кохан А.С.

Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого

У роботі досліджено правове регулювання земель водного фонду в національному законодавстві. Автор приділив увагу питанню оренди даної категорії земель та дослідив підстави виникнення права користування землями водного фонду. Проаналізовано особливості договорів оренди та з'ясовано теоретичні аспекти, пов'язані із наданням землі у користування. Окреслено ряд проблемних моментів, вирішити які можна за допомогою внесення відповідних змін у нормативно-правові акти. У статті запропоновані шляхи вдосконалення нормативного регулювання за допомогою усунення колізій, прогалин та створення нових норм.

Ключові слова: договір, оренда, землі водного фонду, істотні умови, право користування, нормативно-правовий акт.

Постановка проблеми. Питання оренди земельних ділянок водного фонду регулюються багатьма нормативно-правовими актами, такими як Конституція України [1], Земельний Кодекс [2], Водний Кодекс [3], Закон України «Про оренду землі» [4], а також Постановами Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового договору оренди землі» [5] та «Про затвердження Типового договору оренди водних об'єктів» [6] та іншими. Незважаючи на велику кількість нормативно-правових актів національного законодавства умови договору оренди земель водного фонду не врегульовані належним чином. Це може призвести до виникнення проблем та порушення екологічного законодавства орендарями земель водного фонду та притягнення останній до адміністративної або кримінальної відповідальності. У статті піднімаються основні проблеми та пропонуються шляхи їх вирішення.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Правовий режим земель водного фонду досліджували різні вчені: А.П. Гегман, В.В. Носік, І.І. Каракаш, М.В. Шульга та інші науковці. Питання укладення договорів оренди об'єктів водного фонду, а також загальні положення, що стосуються правового регулювання оренди земель водного фонду детально розглядалося П.Ф. Кулиничем. О.М. Дроваль у своєму дисертаційному дослідженні детально проаналізувала правовий режим земель, звернула увагу на проблеми використання земель водного фонду України та проблемні аспекти, пов'язані із орендою зазначеної категорії земель. Поза межами уваги вчених залишилися деякі проблеми, пов'язані саме із договорами та істотними умовами, які повинні бути зазначені на законодавчому рівні.

Виділення невідомого раніше частин загальної проблеми. У наукових працях вищеперахованих вчений прослідковуються відповіді на всі теоретичні питання, пов'язані з орендою земель водного фонду України. У роботі планується не лише виокремити проблеми та запропонувати їх вирішення, що вже робили науковці у своїх працях, а й дослідити та показати, які наслідки можуть настати у випадку бездіяльності зі сторони законодавця, орендаторів та орендарів.

Постановка завдання. У роботі звернена увага на недосконалість правового регулювання у питаннях оренди земель водного фонду. Запропоновані зміни до законодавства, які можуть

покращити ситуацію, а також показані можливі наслідки, які стосуються не лише забруднення водних об'єктів та землі, але й порушення екологічного законодавства, що може призвести до юридичної відповідальності (адміністративної, дисциплінарної, кримінальної, цивільної).

Виклад основного матеріалу дослідження. Відповідно до ст. 13 Конституції України земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу [1]. Кожний громадянин має суб'єктивне право користуватися усіма перерахованими об'єктами у порядку, у спосіб передбачений законом.

Обмеження, щодо можливості перебування земель водного фонду у приватній власності, визначено у п. 4 ст. 84 Земельного Кодексу. Землі водного фонду не підлягають передачі у приватну власність, крім випадків, передбачених у ст. 59 Земельного Кодексу України. Ст. 59 Земельного Кодексу України встановлено, що громадянам та юридичним особам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть безоплатно передаватися у власність лише замкнені природні водойми загальною площею до 3 гектарів. Аналіз водного законодавства дозволяє зробити висновок, що замкненими водоймами є невеликі за площею і непроточні водоймища, які не мають гідравлічного зв'язку з іншими водними об'єктами [7, с. 151].

По суті, у приватну власність можуть передаватися такі земельні ділянки водного фонду, на яких розташовані невеликі озера та ставки, площа водної поверхні яких не перевищує 3 гектарів [8, с. 213]. Не стосується зазначене правило й штучно створених водойм.

Землі водного фонду можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності, а також надаватися в оренду громадянам України та юридичним особам. Дослідження буде безпосередньо зосереджено на користуванні землями водного фонду на умовах оренди, на проблемах, які виникають при використанні зазначених об'єктів на підставі договору, а також на наслідках, які можуть виникнути у разі невжиття необхідних дій законодавцем.

Вважаємо за потрібне навести визначення оренди землі, яке міститься у ст. 1 ЗУ «Про

оренду землі»: оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідно орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності [4]. Наголошуємо на тому, що у законодавстві не тільки не містяться особливості оренди земель водного фонду, але й немає легального визначення земельної водної ділянки на відміну від положень Лісового Кодексу, який містить визначення «земельна лісова ділянка».

На практиці, передача в користування замкнених водних об'єктів оформлюється як передача в оренду водного простору, а також земельної ділянки під водним об'єктом. Тому уявляється доцільним введення у ВК і ЗК України правових норм, що відображали б особливості земельної водної ділянки як єдиного «дворесурсного» об'єкта правових відносин [9, с. 217]. Не можна не погодитися з думкою П.Ф. Кулинич, адже введення даного визначення у Водний та Земельний Кодекси дало б можливість покращити правове регулювання зазначеного питання.

Аналіз законодавчої бази показав, що оренда земель водного фонду передбачає, що громадянину або юридичній особі у користування надається лише водний об'єкт та земельна ділянка, яка знаходиться безпосередньо під цим об'єктом.

Недоліком, на думку О.М. Дроваль, є визначення законодавцем тільки земельної ділянки під водним об'єктом, оскільки орендар використовує берег як доступ до води. Крім того, з метою забезпечення збереження і охорони водного об'єкта, орендар повинен піклуватися як про воду, так і про прибережні зони. Таким чином, вважаємо, що в оренду разом із водним об'єктом мають передаватися земельні ділянки під водою та біля води. В ідеалі це повинна бути прибережна захисна смуга [10, с. 116].

Неправильне визначення законодавцем даної категорії може призвести до збільшення випадків непрямого забруднення водних об'єктів, яке може відбуватися через прибережні захисні смуги, які фактично використовуються орендарями. Береги відіграють роль водних регуляторів та природних фільтрів, однак, ця ситуація змінюється у випадках забруднення. Негативно впливає вирубка лісу по берегах річок, ставків, озер, забудова промисловими та іншими об'єктами, активне освоєння берегів водосховищ, витоптування рослинності, а також забруднення побутовими та іншими відходами, які потрапляють до водного об'єкту у період дощів.

У зв'язку з цим пропонуємо внести зміни у ст. 51 Водного Кодексу та викласти положення у такій редакції: водні об'єкти надаються у користування за договором оренди земель водного фонду на земельних торгах у комплексі із земельною ділянкою під ними та біля них. Вважаємо за потрібне змінити формулювання у пункті Типового договору: об'єктом оренди за договором є вода (водний простір) водного об'єкта, в тому числі рибогосподарської технологічної водойми, земельна ділянка під водним об'єктом та прибережна захисна смуга.

Відповідно до положень Водного Кодексу 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 центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері водного господарства, режимів роботи, а також необхідність оформлення права користування гідротехнічними спорудами [3]. Дане положення містить лише вказівку на те, що заходи з охорони та поліпшення екологічного стану визначаються у договорі. Однак, нормативно-правові акти не містять переліку необхідних дій.

О.М. Дроваль пропонує доповнити Постанову Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового договору оренди водних об'єктів» від 29.05.2013 № 420 спеціальними істотними умовами, які повинні зазначатись в договорі оренди водного об'єкта разом із землями водного фонду. До таких умов можна віднести вимоги щодо охорони земель водного фонду, проведення проти-зсувних і протиерозійних заходів, розчищення берегів водних об'єктів та ін. Подібні охоронні заходи, на нашу думку, повинні бути розроблені вченими геологічних наук та враховувати особливість ґрунту земель водного фонду та відповідної екомережі в цілому. Крім того, у договорі пропонуємо відображати положення, що користування водними об'єктами здійснюється з урахуванням вимог щодо охорони земель водного фонду від забруднення, засмічення, а також з додержанням правил архітектури планування приміських зон та санітарних вимог у порядку, що встановлюється Кабінетом Міністрів України [10, с. 125].

Звертаємо увагу і на положення пункту 41 Типового договору оренди водних об'єктів: підставами для розірвання договору оренди є встановлення заборони загального водокористування; нецільове використання об'єкта оренди [5]. Пропонуємо додати одну підставу для дострокового розірвання договору оренди, а саме, невжиття заходів для збереження та поліпшення екологічного стану наданого в оренду об'єкта. На нашу думку, у Водному Кодексі також необхідно імперативно визначити, які саме заходи має вживати орендар стосовно охорони та збереження належного стану водних об'єктів, земельної ділянки під ним та біля нього.

Одним із наслідків невнесення запропонованих змін може бути збільшення кількості випадків вчинення правопорушень та злочинів, а отже, й притягнення винних до відповідальності. Водним та Земельним Кодексом, а також Законами України встановлена відповідальність за порушення законодавства. Наприклад, у пункті «в» ст. 211 Земельного Кодексу передбачено: громадяни та юридичні особи несуть цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність відповідно до законодавства за такі порушення: псування сільськогосподарських угідь та інших земель, їх забруднення хімічними та радіоактивними речовинами і стічними водами, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами [2]. Під іншими землями можна розуміти усі категорії земель, в тому числі, й землі водного фонду.

Аналіз статистичних даних дозволив виявити стійку динаміку зростання кількості екологічних правопорушень за останні 10 років. Якщо раніше екологічні правопорушення становили 5-7% усіх адміністративних правопорушень, то на сьогодні ці правопорушення сягають 23% [11, с. 101].

Висновки з даного дослідження та перспективи. Проаналізувавши нормативно-правові акти на опрацювавши наукові праці вчених, нами було виокремлено проблеми та вказано їх вплив на екологічну ситуацію в державі. Було внесено наступні пропозиції:

1. Внести зміни у Водний та Земельний Кодекси та закріпити поняття «земельна водна ділянка». Це зробить правове регулювання даної категорії земель більш спеціалізованим.

2. Положення ст. 51 Водного Кодексу викласти у такій редакції: водні об'єкти надаються у користування за договором оренди земель водного фонду на земельних торгах у комплексі із земельною ділянкою під ними та біля них. Змінити формулювання у пункті Типового договору: об'єктом оренди за договором є вода (водний простір) водного об'єкта, в тому числі рибогоспо-

дарської технологічної водойми, земельна ділянка під водним об'єктом та прибережна захисна смуга.

3. Доповнити Постанову Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового договору оренди водних об'єктів» від 29.05.2013 № 420 спеціальними істотними умовами, пов'язаними з охороною земель водного фонду та поліпшення їх екологічного стану.

4. Додати підставу для дострокового розірвання договору оренди, а саме, нежиття заходів для збереження та поліпшення екологічного стану наданого в оренду об'єкта.

Внесення змін у запропоновані Кодекси та Постанови Кабінету Міністрів України дасть можливість не тільки попередити вчинення правопорушень та злочинів, але й покращити екологічний стан зазначених об'єктів.

Список літератури:

1. Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 1996. – № 30. – С. 141 (остання редакція від 30.09.2016).
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III // Відом. Верхов. Ради України. – 2002. – № 3/4. – Ст. 27 (01.04.2018).
3. Водний кодекс України : від 06.06.1995 р. № 213/95-ВР // Відом. Верхов. Ради України. – 1995. – № 24. – Ст. 189 (остання редакція від 18.12.2017).
4. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV // Відом. Верхов. Ради України. – 1998. – 46/47. – Ст. 280 (остання редакція від 04.06.2017).
5. Про затвердження Типового договору оренди землі [Електронний ресурс] : постанова Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 р. № 220. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-%D0%BF>.
6. Про затвердження Типового договору оренди водних об'єктів [Електронний ресурс] : постанова Кабінету Міністрів України від 29.05.2013 № 420. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/420-2013-%D0%BF>.
7. Земельний кодекс України: наук.-практ. комент. / за ред. А.П. Гетьмана, М.В. Шульги. – Вид. 6-е, допов. – Х.: Одиссей, 2009. – 624 с.
8. Погорелова О.М. Особливості використання земель водного фонду на орендних умовах/ О.М. Погорелова // Актуальні проблеми держави і права. – 2010. – С. 212-218.
9. Кулинич П.Ф. Земельна ділянка як об'єкт правових відносин: поняття, ознаки, види / П.Ф. Кулинич // Часопис Київського університету права. – 2010. – № 3. – С. 215-219.
10. Дроваль О.М. Правовий режим земель водного фонду: дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук. Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого. Харків, 2016.
11. Скрипай А.В. Особливості адміністративної відповідальності за порушення в екологічній сфері / А.В. Скрипай // Наука та освіта: ключові питання сучасності. – Том 2. – 2018 рік. – С. 99-102.

Кохан А.С.

Национальный юридический университет имени Ярослава Мудрого

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДА: ПРОБЛЕМНЫЕ АСПЕКТЫ

Аннотация

В работе исследовано правовое регулирование земель водного фонда в национальном законодательстве. Автор уделит внимание вопросу аренды данной категории земель и исследовал основания возникновения права пользования землями водного фонда. Проанализированы особенности договоров аренды и выяснены теоретические аспекты, связанные с предоставлением земли в пользование. Определен ряд проблемных моментов, решить которые можно с помощью внесения соответствующих изменений в нормативно-правовые акты. В статье предложены пути совершенствования нормативного регулирования с помощью устранения коллизий и создания новых норм.

Ключевые слова: договор, аренда, земли водного фонда, существенные условия, право пользования, нормативно-правовой акт.

Kohan A.S.

Yaroslav Mudryi National Law University

AGRICULTURAL LAND LEASE AGREEMENT: PROBLEM ASPECTS

Summary

The legal regulation of the lands of the water fund in the national legislation has been studied. The author paid attention to the question of renting this category of land and investigated the grounds for the emergence of the right to use the lands of the water fund. The peculiarities of lease agreements are analyzed and the theoretical aspects related to the provision of land for use are clarified. A number of problems have been identified, which can be resolved through the introduction of appropriate changes in regulations. The article suggests ways to improve regulatory regulation by eliminating collisions and creating new norms.

Keywords: contract, lease, land of water fund, essential conditions, right of use, normative legal act.