

Міністерство освіти і науки,
молоді та спорту України
Прикарпатський національний університет
імені Василя Стефаника

Юридичний інститут

Збірник наукових статей

**Актуальні проблеми вдо-
сконалення чинного зако-
нодавства України**

Випуск XXVIII

м. Івано-Франківськ, 2012

ПРО ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ВОДНОГО ОБ'ЄКТА

УДК 347.453.8

Актуальність теми. Особливе місце серед природних ресурсів займають водні, тому що жодна сфера життєдіяльності людини неможлива без використання води. Водоресурсний потенціал будь-якої території є природною основою її економічного розвитку, соціального і екологічного благополуччя. Разом з тим, сучасна освоєність і ступінь господарського навантаження на водоресурсний потенціал досягають рівнів, що перевищують самовідновну його здатність. В результаті цього водогосподарські проблеми набувають загальнодержавного значення.

Постановка проблеми. Досліджуючи відносини орендного водокористування можна стверджувати, що поширеність договору оренди водного об'єкта зумовлена перш за все можливістю використовувати його у підприємницькій діяльності. Однак, як свідчить практика, укладення таких угод викликає ряд проблем, які перш за все пов'язані безпосередньо з предметом договору оренди водного об'єкта. Це питання є дійсно важливим для України, оскільки на сьогоднішній день Україна оперує великими площами внутрішніх водойм, придатними для використання. Це в свою чергу породжує недостатню урегульованість даної сфери, неоднозначне тлумачення правових норм, а також регулювання даних відносин на рівні підзаконних нормативно-правових актів.

Аналіз досліджень даної проблеми. Окремі питання поставленої проблеми досліджувались у працях таких науковців як В. М. Баранов, А. Г. Брунь, В. В. Луць, В. А. Васильєва, И. А. Дроздов, В. М. Баранов, С. І. Догорунцов, Н. Р. Кобецька, І. В. Труфан, В. О. Воронин, Н. В. Локтева, В. О. Джуган та інші.

Постановка мети. Метою даного дослідження є з'ясування та визначення предмета договору оренди водного об'єкта з урахуванням принципу комплексності використання природних ресурсів.

Виклад основного матеріалу. Формулюючи визначення договору оренди водного об'єкта за відсутності відповідної дефініції у законодавстві ми опираємося на загальні положення про оренду, які містяться в ЦК України та виходимо із особливостей об'єкта оренди, передбаченого ст. 51 ВК України. Тож, за договором оренди водного об'єкта одна сторона (орендодавець) передає або

зобов'язується передати іншій стороні (орендарю) водний об'єкт в тимчасове платне володіння і спеціальне використання.

Досліджуючи анатомію договору оренди водних об'єктів варто перш за все визначити його істотні умови. Стаття 638 ЦК України чітко визначає, що істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди [1].

Першою серед усіх істотних умов цивільно-правового договору, передбачених ст. 638 ЦК України, є умова про предмет договору. Визначення предмету договорів оренди водних об'єктів відсутнє у ВК України. Що ж до діючого законодавства, то визначення предмета договору оренди відображає ряд підходів. Так, п.1 ст. 760 ЦК України в якості такого визначає індивідуально визначену річ [1, с.159]. До прикладу у ст. 607 Цивільного кодексу РФ предметом є земельні ділянки та інші відособлені природні об'єкти, підприємства та інші майнові комплекси, будівлі..., та інші речі, які не втрачають своїх природних властивостей у процесі їх використання [2, с. 398]. На думку деяких дослідників предмет договору оренди має включати в себе два види об'єктів. Об'єктом першого виду виступають дії орендодавця з передання у володіння і використання орендарю водного об'єкта та дії орендаря з належного використання водного об'єкта тощо. Об'єктом другого виду – майно, яке передається у тимчасове володіння та користування [3, с. 17]. На нашу думку, дії орендодавця та орендаря не є складовою частиною предмета договору, а радше виражають його мету. Такі дії спрямовані перш за все на забезпечення передачі майна у тимчасове користування, яка у свою чергу зумовлена існуванням взаємного інтересу: орендодавця – в отриманні прибутку від майна, яке йому не потрібне на даний час, а орендаря – в отриманні певного результату від користування майном, яке він не хоче або не може придбати у власність. Отже, опираючись на нормативне визначення предмета договору оренди, подане ст. 760 ЦК України, ми схилиємося до думки, що для українського права більш характерним є підхід, що предмет договору складається з врахуванням інтересу сторін, що породжує відповідну домовленість у правочині відносно певного майна [4, с. 6]. Отже, окремі об'єкти цивільних прав виступають предметом договорів. Ця позиція підтверджується і спеціальними цивілістичними дослідженнями у договірному праві.

Таким чином, предметом оренди водного об'єкта є сам водний об'єкт (місце розташування, площа та об'єм водного об'єкта, кількість водних живих та рослинних ресурсів, наявність гідротехнічних споруд тощо). Відповідно до ст.1 ВК України водним об'єктом є природний чи створений штучно елемент довкілля, в якому зосереджуються води (море, ріка, озеро, водосховище, ставок, канал, водоносний горизонт) [1, с. 80]. Варто відзначити, що дане визначення викликає істотні непорозуміння у практиці правого регулювання водокористування. Так вважається, що термін «води» вжитий помилково, оскільки він охоплює сукупність водних об'єктів, які у свою чергу не можуть зосереджуватися в одному водному об'єкті, тому необхідно замінити його на термін «вода» [5, с. 68-69].

Аналізуючи зміст ст. 51 ВК України ми можемо зробити висновок, що в оренду можуть бути здані, по-перше, всі водні об'єкти (їх частини) місцевого

значення, по-друге, ставки, що знаходяться в басейнах рік загальнодержавного значення. Законодавець відносить такі ставки до об'єктів загальнодержавного значення, вказуючи в ч. 5 ст. 51 ВК України хто їх може здавати в оренду [6, с.106]. У зв'язку з цим на практиці виникає потреба у розмежуванні поверхневих водних об'єктів місцевого та загальнодержавного значення.

Відповідно до ст. 5 ВК України поверхневими об'єктами місцевого значення є поверхневі води, які знаходяться і використовуються в межах однієї області і які не віднесені до об'єктів загальнодержавного значення [6, с. 83]. Під поверхневими водами розуміють води суходолу, що постійно або тимчасово перебувають на земній поверхні у формі різних водних об'єктів: ріки, водотоки, озера, водосховища, болота тощо [7]. Законодавець пішов шляхом закріплення водних об'єктів місцевого значення в Переліку річок та водойм, що віднесені до водних об'єктів місцевого значення 03.06.97 р. Відповідно до даного переліку такі об'єкти знаходяться тільки в п'яти областях України, таким чином в решті областей такі об'єкти відсутні і не можуть бути передані в оренду. Видається, що така ситуація не відповідає реальності, оскільки у всіх областях України є штучно створені поверхневі водойми, які використовуються в межах однієї області [8, с. 69]. Саме тому важливим і доцільним є необхідність врегулювання цього питання, визначивши всі поверхневі водні об'єкти, які є об'єктами місцевого значення.

Продовжуючи аналіз предмета договору оренди водних об'єктів ми переконані, що ВК України суттєво обмежує перелік водних об'єктів безпосереднім визначенням, що міститься у статті 51 ВК України. У науковій літературі висловлюється думка про можливість передачі в оренду малих річок, як водних об'єктів місцевого значення. У малих річках зосереджено до 90% водних ресурсів України. Аналіз ситуації показав, що малі річки України забруднені на порядок більше, ніж великі. Це пояснюється не тільки їх малою водністю, але й недостатньою охороною. Деградація, висихання малих річок невідворотно призведе до деградації великих рік, тому проблема їх збереження й оздоровлення є однією з найгостріших для України [9, с. 118]. Надійна правова основа, яка є необхідною для вирішення цих проблем, має, між іншим, включати і регулювання раціонального використання малих річок. Нині існує потреба в широкому застосуванні договорів на використання водних ресурсів малих річок. Договір такого виду повинен конкретизувати цілі та порядок використання річки, права та обов'язки сторін, встановлювати строки використання і плати, умови зміни і припинення договору, відповідальність сторін та інше. Договір оренди малої річки чи її частини визначають як угоду двох сторін, за якою орендодавець надає орендареві малу річку або її частину для цільового використання за певну плату на певний строк, а орендар зобов'язується використовувати її за цільовим призначенням, вчасно вносити орендну плату та дотримуватись еколого-правових та інших приписів [10, с. 4]. Існує думка, що доцільно закріпити всі ділянки малих річок на договірній основі за окремими сільськогосподарськими підприємствами, фермерськими господарствами, по землях яких вони протікають [11, с. 33]. Тим не менше, якщо і закріпити положення про можливість використання малих річок на умовах оренди, то воно вступить у суперечність з положення-

ми ст. 51 ВК України, де однією з цілей водокористування є риборозведення, тоді як у випадку з річками це не мало б ніякого економічного сенсу [10, с. 10-11]. Стаття 51 ВК України закріплює перелік цілей використання, серед яких риборозведення, виробництво сільськогосподарської і промислової продукції, лікувальні та оздоровчі цілі. Саме тому розширення цілей водокористування на умовах оренди за Проектом Закону України «Про внесення змін до Водного кодексу України» від 22.09.2011 р. є позитивним явищем. Проект зазначає, що у користування на умовах оренди водні об'єкти можуть надаватися для риборозведення, культурно-оздоровчих, лікувальних, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт.

Предметом договору оренди, відповідно до законодавства, можуть виступати ставки, що знаходяться в басейнах річок загальнодержавного значення. При цьому у законодавстві України відсутнє визначення річки як водного об'єкта та визначення поняття «басейн річки», що у свою чергу викликає складнощі у визначенні належності того чи іншого ставка до басейну конкретної річки. Проектом Закону України «Про внесення змін до Водного кодексу України» від 22.09.2011 р. пропонується внести до ВК України таке поняття як «водотік», під яким розуміється водний об'єкт, що характеризується рухом води в природному або штучному поглибленні земної поверхні [12]. Очевидно використання цього поняття має за мету узагальнити визначення поняття «річка», що є не зовсім обгрунтованим з точки зору його суті. Так, у тлумачному словнику української мови під річкою розуміють природний водний потік, який витікає з джерел чи з озера, болота, має сформоване річище і тече під дією сили тяжіння; живиться поверхневими й підземними водами [13]. Тобто наголошується на природному походженні річки.

Стаття 1 ВК України містить визначення поняття «басейн водозбірний», який є частиною земної поверхні і товщі ґрунтів, з яких відбувається стік води у водотік чи водойму [6]. Як правило, підземний і поверхневий водозбір не співпадають, але враховуючи складнощі визначення меж підземного водозбору, за величину басейну ріки приймається поверхневий водозбір. З врахуванням вищепереліченого необхідно погодитися з точкою зору про потребу у доповненні ст. 1 ВК України визначеннями ріки і басейну ріки [14, с. 39-40]. Таким чином, під річкою пропонуємо розуміти природний водотік довжиною не менше 10 км., що тече у виробленому ним річищі і живиться за рахунок стоку з площі свого водозбору. Що ж до поняття «басейн ріки», то на відміну від українського законодавства Водний кодекс РФ п. 18 ст. 1 дає його визначення [15, с. 4]. Аналізуючи дане положення можемо визначити басейн ріки як територію, поверхневий стік води з якої через мережу водоймищ та водотоків відбувається в море чи озеро.

Окремої уваги заслуговують такі об'єкти, які можуть виступати в якості предмета договору оренди, як водосховища та озера, а також їх частини. Аналізуючи визначення цих понять, які містяться в ст. 1 ВК України, можна зробити висновок, що ставок від водосховища відрізняється лише об'ємом і цільовим призначенням, а озеро – природним характером виникнення. Ці відмінності не заважають використанню водосховищ і озер, якщо вони є об'єктами місцевого значення для цілей, передбачених ст. 51 ВК України [16, с. 134]. Але якщо вони

є об'єктами загальнодержавного значення, то виключається можливість використання їх на умовах оренди, що на думку багатьох є не виправданим, оскільки саме ці об'єкти, будучи відносно сталими, можуть скласти основну частину водних об'єктів, використання яких є актуальним на договірних засадах. Вищезгаданий проект Закону України «Про внесення змін до Водного кодексу України» від 22.09.2011 р. значно обмежує коло об'єктів, які можуть передаватися в оренду. До них відносяться лише ставки, що знаходяться в басейнах річок місцевого значення та ставки, що знаходяться в басейнах річок загальнодержавного значення. Надання інших об'єктів на умовах оренди не дозволяється. На нашу думку таке обмеження є необґрунтованим і може призвести до занепаду орендних відносин у сфері водокористування.

Важливим питанням, яке повинно бути вирішене негайно є, на нашу думку, врахування принципу комплексності при визначенні предмета договору оренди водного об'єкта. Адже зараз ми стикаємося з тим, що для того, щоб передати водний об'єкт в оренду потрібно:

1. Укласти договір оренди нерухомого майна – гідротехнічної споруди.
2. Укласти договір оренди земельної ділянки водного фонду з органами місцевого самоврядування або районною державною адміністрацією.
3. Укласти договір оренди водного об'єкта з КМ України або місцевими державними адміністраціями.

Отже, для того, що взяти в оренду водний об'єкт орендар повинен укласти три договори оренди з різними державними структурами. Окрім того, процедура укладення таких договорів доволі відрізняється і, як свідчить практика, пов'язана з труднощами, зумовленими неправильною оцінкою гідроспоруди, неузгодженостями та суперечностями законодавства тощо. Це неймовірно обтяжує процедуру узаконення господарської діяльності на водному об'єкті. Важко не погодитися з тим, що дана сфера є неврегульованою і потребує негайного законодавчого втручання. Ми не погоджуємося з існуючою позицією, що беручи водний об'єкт в оренду орендар не змушений брати в оренду дно об'єкта та прибережну смугу, яка аргументується тим, що питання взяття в оренду ділянки прибережної захисної смуги (смуги відведення) залежить від поточних потреб, які виникають у ході використання в господарській діяльності орендованого водного об'єкта. Оскільки договір оренди водного ресурсу укладається орендарем з метою досягнення необхідних господарських та комерційних результатів, то постає закономірне питання: чи можна говорити про реалізацію економічної мети договору оренди водного об'єкта у випадку, коли земля на якій він розташований і гідроспоруда, яка необхідна для його обслуговування, належить іншій особі. Отже, як бачимо, під час надання водного об'єкта у користування потрібно враховувати всі складові предмета договору оренди: земельну ділянку, на якій розташований об'єкт, прибережні захисні смуги та гідротехнічні чи інші водогосподарські споруди.

Зміни проекту ВК України торкнулися цієї проблематики. Законопроект пропонував визначити водний об'єкт як елемент довкілля, що включає в себе не тільки воду, а й дно під нею. Предметом договору оренди (за проектом ВК України) міг бути не просто водний об'єкт, а цілий комплекс, який включає і

земельну ділянку, яка обслуговує цей об'єкт і гідротехнічні споруди. Таким чином, предметом договору оренди можна визначити відокремлені водні об'єкти разом з земельними ділянками, на яких вони розташовані, гідротехнічними спорудами, які їх обслуговують, оскільки всі вони нерозривно пов'язані між собою і є цілісним комплексом. Цікаво, що деякі дослідники переконані, що без використання землі неможливим є і використання водного об'єкту [17, с. 25]. Це стосується і гідроспоруд, адже водойми не можуть функціонувати без споруд, а споруди нічого не варті без водойм. Відсутність такого правила може призвести до виникнення ситуації, коли орендар водного об'єкта не буде являтися орендарем земельної ділянки під ним, враховуючи і те, що строки оренди землі і водних об'єктів відмінні. Саме тому нормативне закріплення предмета даних договорів призведе до визначеності і ясності орендних відносин водокористування у майбутньому.

Таким чином, правовий режим користування водними об'єктами неможливо розглядати окремо від користування землею, що його обслуговує і без якої реалізація економічної та правової мети договору була б неможливою. Саме тому користування водним об'єктом слід розглядати в комплексі з правовим режимом земель водного фонду, які разом можна назвати водно-земельними відносинами, що виступають єдиним комплексним об'єктом правового регулювання. Водні об'єкти повинні надаватися в оренду в комплексі з прибережними захисними смугами, землями, зайнятими водою, та гідротехнічними спорудами, які їх обслуговують.

1. *Цивільний кодекс України : за станом на 18 січня 2009 р. / Верховна Рада України. – Офіц. вид. – К. : Парлам. вид-во, 2009. – Ст. 192–196. – (Бібліотека офіційних видань).*
2. *Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая и вторая. – М.: Юристъ, 1998. – 480 с.*
3. *Витрянский В. Договор аренды // Закон. – 2000. - №11. – С. 14-27.*
4. *Васильева В.А. Проблемы гражданско-правовых отношений с надання посередницьких послуг [Текст]: автореф. дис... д-ра. юрид. наук: 12.00.03: захищено 27.11.06/ КНУ ім. Тараса Шевченка. – К.,– 2006. - 32 с.*
5. *Лозанський В. Правове регулювання водокористування // Право України. – 2005. - №12. – С. 68-72.*
6. *Водний кодекс України за станом на 18 січня 2009 р. / Верховна Рада України. – Офіц. вид. – К.: Парлам. вид-во, 2009. – Ст. 105. – (Бібліотека офіційних видань).*
7. *Визначення поняття «поверхневі води». – Режим доступу: <http://en.wikipedia.org/wiki/>*
8. *Гордеев В. Использование водных объектов на условиях аренды // Підприємництво, господарство і право. – 2001. - №12. – С.69-71.*
9. *Дорогунцов С.І. Водні ресурси України (проблеми теорії та методології): [монографія] / С.І. Дорогунцов, М.А. Хвесик, І.Л. Головинський. – К.: Видавничо-поліграфічний центр „Київський університет”, 2002. – 227 с.*

10. Труфан І. В. *Правовий режим малих річок в Україні : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.06. / І. В. Труфан. – Харків, 2005. – 17 с.*
11. Гордєєв В. *Правові питання використання малих річок // Право України. – 1994. - №1-2. – С. 31-33.*
12. *Проект Закону України «Про внесення змін до Водного кодексу України» від 22.09.2011 р. – Режим доступу: http://gska2.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc.*
13. *Визначення поняття «річка». – Режим доступу: <http://en.wikipedia.org/wiki/>.*
14. Локтєва Н. В. *Правові аспекти використання водних ресурсів Дніпровського басейну / Н. В. Локтєва // Юридический вестник. – 2007. – № 2. – С. 39–42.*
15. *Водный кодекс Российской Федерации / Государственная Дума РФ. – М.: Проспект, Омега-Л, 2009. – 40 с.*
16. Воронин В. В. *О предмете договора аренды водных объектов / В. В. Воронин // Экономика та право.—2009. —№1. — С. 131-135.*
17. Локтєва Н. В. *Правове регулювання комплексного використання водних ресурсів Дніпровського басейну: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Локтєва Наталія Валентинівна. : НАН України; Інститут держави і права ім. В.М.Корецького. — К., 2007. – 216 с.*

Семків В. В. Про предмет договору оренди водного об'єкта

У роботі наведено теоретичне узагальнення та роз'яснення питань, що виникають при визначенні предмета договорів оренди водних об'єктів. Визначено особливості різних підвидів предмета таких договорів. Внесено пропозиції щодо уточнення предмета, його ознак, кваліфікуючих характеристик. Доведено необхідність врахування принципу комплексності використання природних ресурсів при визначенні предмета договору оренди водного об'єкта.

Ключові слова: предмет договору, природні ресурси, водний об'єкт, водокористування, оренда, води.

Семків В. В. О предмете договора аренды водного объекта

В работе приведены теоретическое обобщение и разъяснение вопросов, касающихся определения предмета договоров аренды водных объектов. Определены особенности различных подвидов предмета таких договоров. Внесены предложения по уточнению предмета, его признаков и квалифицирующих характеристик. Доказана необходимость учета принципа комплексности использования природных ресурсов при определении предмета договоров аренды водного объекта.

Ключевые слова: предмет договора, природные ресурсы, водный объект, водопользование, аренда, воды.

V.V. Semkiv On the subject of the water lease

In work theoretical generalization and clarifying of issues of defining the subject of water lease. The peculiarities of different subtypes of the subject of such agreements. The proposals on specification of the subject, its signs, qualifying characteristics is contributed. The necessity of the applying of the principle of complex usage of the natural resources while defining the subject of water lease is proved.

Key words: subject of the agreement, natural resources, water object, water usage, lease, waters.