

**НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ІНСТИТУТ ПРИВАТНОГО ПРАВА
І ПІДПРИЄМНИЦТВА ІМЕНІ АКАДЕМІКА Ф. Г. БУРЧАКА
НАЦІОНАЛЬНОЇ АКАДЕМІЇ ПРАВОВИХ НАУК УКРАЇНИ**

**НАВЧАЛЬНО-НАУКОВИЙ ЮРИДИЧНИЙ ІНСТИТУТ
ДЕРЖАВНОГО ВИЩОГО НАВЧАЛЬНОГО ЗАКЛАДУ
«ПРИКАРПАТСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ВАСИЛЯ СТЕФАНІКА»
МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**

Кваліфікаційна наукова
праця на правах рукопису

МІСЬКЕВИЧ ЛЮБОМИР РОМАНОВИЧ

УДК 347.453.1:556](477)(043)

**ОРЕНДА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ВОДНОГО ФОНДУ:
ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ**

Спеціальність 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне
право; міжнародне приватне право

Подається на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей,
результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело
_____ /Л. Р. Міськевич/

Науковий керівник:

доктор юридичних наук, професор,
Заслужений юрист України
КАЛАУР ІВАН РОМАНОВИЧ

Київ – 2021

АНОТАЦІЯ

Міськевич Л. Р. Оренда земельних ділянок водного фонду: цивільно-правові аспекти. — Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.03 — цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право. — Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака Національної академії правових наук України. — Навчально-науковий юридичний інститут Державного вищого навчального закладу «Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника», Івано-Франківськ, 2021.

Дисертація присвячена комплексному дослідженню сучасних теоретичних та практичних проблем цивільно-правового регулювання відносин оренди земельної ділянки водного фонду.

У роботі виокремлено ключові ознаки земельних ділянок, які разом взяті характеризують кожен із них як об'єкт цивільних правовідносин, у тому числі і відносин оренди. З огляду на родове підпорядкування окремого виду загальному поняттю ці ознаки земельної ділянки беззастережно властиві земельним ділянкам водного фонду.

Розроблено авторське визначення земельної ділянки водного фонду як об'єкта цивільних правовідносин: земельна ділянка, на якій розташовано водний об'єкт, є індивідуально-визначеним майновим благом, якому притаманні природні властивості водно-земельного характеру, що обумовлюють їх правовий режим та цільове призначення і позначаються на особливостях здійснення і захисту учасниками цивільних правовідносин

окремо чи разом взятих правомочностей володіння, користування та розпорядження цими об'єктами цивільних прав.

Запропоновано водний об'єкт, як один із природних ресурсів, розглядати у площині правового регулювання майнових відносин як майнове благо, цивільні права щодо якого виникають і здійснюються у комплексі з правами на земельну ділянку, на якій знаходиться водний об'єкт. Природна нероздільність цих двох природоресурсів обумовлює можливість розцінювати земельну ділянку у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом як складне нерухоме майно.

Зроблено застереження, що ст. 4 ВК України та постанова КМ України «Про затвердження Порядку користування землями водного фонду» не приведені у відповідність до ст. 58 ЗК України. Задля усунення у законодавстві цієї прогалини потрібно доповнити ст. 4 ВК України абзацом шостим, що відтворюватиме положення п. «г», яким була доповнена ч. 1 ст. 58 ЗК України внаслідок прийняття ЗУ «Про морські порти України» (п. 4 ч. 2 прикінцевих положень). Відповідного змістовного коректування потребує також п. 2 Порядку користування землями водного фонду. Проте, з метою уникнення на майбутнє подібних випадків такої невідповідності та мінімізації дублювання законодавчих положень, які неодмінно позначаються на якості правозастосування, запропоновано залишити визначення складу земель водного фонду лише у ст. 58 ЗК України, а ст. 4 ВК України та п. 2 Порядку користування землями водного фонду викласти у наступній редакції: «Склад земель водного фонду визначається Земельним кодексом України».

З'ясовано, що розвиток відносин використання водних об'єктів та динаміка їх правового регулювання закономірно залежали від соціально-економічних умов розвитку суспільства на різних історичних етапах його формування. Виокремлено три етапи еволюції цивільно-правового

регулювання договірних відносин оренди земельної ділянки водного фонду:

I етап (початковий): правовий статус водних об'єктів на законодавчому рівні не розділявся із правовим статусом земель; користування землями водного фонду можливе було у формі власності (феодалного поземельного устрою та «окняжіння» вільних земель); розвиток мали сервітутні правовідносини;

II етап (час перебування значної території сучасної України під експансією іноземних держав): запроваджені норми, що передбачали, правову базу вотчинного та помісного землеволодіння: земельні сервітути; законодавство розмежовує права на земельну ділянку та права на водні об'єкти; в джерелах права царської Росії не виокремлюють таку категорію, як землі водного фонду; в рамках націоналізації усіх земель, виник прототип орендних відносин — трудова оренда землі та водних об'єктів; виокремлено в самостійну категорію землі державного водного фонду;

III етап (час незалежності): вперше інститут використання водних об'єктів на умовах оренди був закріплений у Водному кодексі України 1995 року; поряд із інститутом оренди водних об'єктів був започаткований правовий інститут оренди земельних ділянок водного фонду. Починаючи з березня 2021 року відносини використання водних об'єктів на умовах оренди опосередковуватимуться однією договірною конструкцією «договір оренди земельної ділянки у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом».

Проаналізовано доктринальні дефініції договору оренди земельної ділянки водного фонду на предмет їх техніко-юридичної вразливості та запропоновано авторський підхід до моделювання поняття договору оренди земельної ділянки у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом: за цим договором власник або уповноважена ним особа зобов'язується за

плату передати земельну ділянку, на якій розташований водний об'єкт у строкове володіння та користування, а орендар зобов'язаний користуватися земельною ділянкою і водним об'єктом відповідно до умов договору та вимог законодавства.

Розглянуто значення реєстраційних дій щодо водного об'єкта та земельної ділянки водного фонду, яка передається у користування в комплексі з водним об'єктом. Встановлено, що такі реєстраційні дії скеровані на встановлення ідентифікуючих критеріїв цих природних ресурсів та державне визнання їх об'єктами водних, і відповідно земельних відносин. Втім, у сфері майнового обороту цінність складає не земельна ділянка водного фонду або водний об'єкт, взяті окремо, а їх тандем, який сприймається як об'єкт цивільних правовідносин і, відповідно предмет договору оренди.

Встановлено невідповідність між ч. 4 ст. 124 ЗК України та ст. 4 ЗУ України «Про оренду землі» і ч. 8 ст. 93 ЗК України щодо можливості укладати договір оренди земельної ділянки уповноваженою власником особою та запропоновано внести відповідні уточнення до ч. 4 ст. 124 ЗК України.

Звернено увагу на редакцію ч. 1 ст. 4 ЗУ України «Про оренду землі» де орендодавцями земельних ділянок визначено громадян України, а не фізичних осіб. Така редакція вказаної норми не синхронізується із ст. 2 ЦК України, яка визначає коло учасників цивільних правовідносин та ч. 2, і ч. 3 ст. 81 ЗК України, якими обумовлена для іноземців та осіб без громадянства можливість набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів. Аналогічного корегування потребує ч. 4 ст. 59 ЗК України, яка обумовлює виключно для громадян, а не фізичних осіб загалом, можливість передавання їм із земель водного фонду на умовах оренди земельні ділянки прибережних

захисних смуг, смуг відведення і берегових смуг водних шляхів, озера, водосховища, інші водойми, болота та острови.

Зроблено висновок, що покращення екологічного стану земельної ділянки водного фонду та водного об'єкта є тими поліпшенням стану об'єкта оренди, яке обумовлене домовленістю сторін договору оренди землі у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом та здійснюється в процесі його виконання як договірною зобов'язання. Втім, зведення жилих, виробничих, культурно-побутових, гідротехнічних споруд, лінійних споруд, мостових переходів, а також інших об'єктів інфраструктури, будівель і споруд, закладення багаторічних насаджень, є поліпшенням стану земельної ділянки водного фонду, щодо яких орендодавець надає згоду вже після укладеного договору оренди земельної ділянки.

Визначено таким, що не консолідується із задекларованим у цивільному законодавстві принципом свободи договору та не сприятиме належному застосуванню індивідуального регулятора до відносин оренди земельної ділянки водного фонду законодавчо визначений масштабний перелік істотних умов договору оренди частини рибогосподарського водного об'єкта, акваторії (водного простору) внутрішніх морських вод, територіального моря, виключної (морської) економічної зони України.

Оцінюючи умови договору оренди землі у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом на предмет істотності, через призму загальних положень про найм (оренду), рекомендовано такими визначити предмет цього договору (земельна ділянка з вказівкою на її кадастровий номер та водний об'єкт), мета використання водного об'єкта, розмір орендної плати за користування землею та окремо за користування водним об'єктом, як такі що визначені законодавством.

Встановлено, що виконання зобов'язань із договору оренди землі в комплексі із розташованим на ній водним об'єктом підпорядковане загальним принципам цивільного законодавства, принципам виконання цивільно-правових зобов'язань та завданням земельного і водного законодавства щодо використання та охорони земель і водних об'єктів.

Виокремлено загальні та спеціальні підстави припинення зобов'язань, що опосередковуються цим договором, та запропоновану таку ж диференціацію підстав щодо його розірвання. Прикладом спеціальних підстав у першому випадку є, припинення підприємницької діяльності орендаря, а прикладом спеціальної підстави розірвання цього договору є встановлення заборони загального водокористування. Такий радикальний правовий наслідок обумовлений тим, що у межах населених пунктів забороняється обмеження будь-яких видів загального водокористування, крім випадків, визначених законом.

Ключові слова: водний об'єкт, земельна ділянка водного фонду, властивості водно-земельного характеру, договір оренди, державна реєстрація права оренди.

SUMMARY

Miskevich L. G. Leasing of land plots of the water fund: civil legal aspects. — Dissertation manuscript.

A thesis submitted for the degree of Candidate of Juridical Sciences, speciality 12.00.03 «Civil Law and Civil Procedure; Family Law; International Property Law» - The Academician F. H. Burchak Scientific-Research Institute of Private Law and Entrepreneurship of National Academy of Law Sciences of Ukraine. - Educational and Research Law Institute of State institution of higher education «Vasyl Stefanyk Precarpathian National University». Ivano-Frankivsk, 2021.

The dissertation is devoted to a comprehensive study of modern theoretical and practical problems of civil law regulation of contractual relations for leasing a land plot of a water fund.

The author highlighted the key features of land plots, which together characterize each of them as an object of civil law, including lease relations. These features of the land plot are unconditionally inherent in the land plots of the water fund, due to the generic subordination of a particular species to the general concept.

The author proposed to define the land plot of the water fund as an object of civil legal relations: the land plot on which the water body is located is an individually defined property, which has natural properties of water-land nature, which determine their legal regime and purpose and affect the peculiarities of the implementation and protection of the participants of civil relations separately or together the powers of possession, use and disposal of these objects of civil rights.

The author proposes to consider a water body as one of the natural resources in the plane of legal regulation of property relations as a property good, civil rights in respect of which arise and are exercised in combination with the

rights to land on which the water body is located. The natural inseparability of these two natural resources makes it possible to consider a land plot in a complex with a water body located on it as a complex real estate.

The author makes a reservation that Art. 4 of the Civil Code of Ukraine and the resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine «On approval of the Procedure for the use of water fund lands» are not brought into line with Art. 58 of the Civil Code of Ukraine. In order to eliminate this gap in the legislation, it is necessary to supplement Art. 4 of the Criminal Code of Ukraine, paragraph six, which will reproduce the provisions of paragraph «g», which was supplemented by Part 1 of Art. 58 of the Civil Code of Ukraine as a result of the adoption of the Law «On Seaports of Ukraine» (paragraph 4 of Part 2 of the final provisions).

Clause 2 of the Procedure for Using Water Fund Lands also needs to be substantially adjusted. However, in order to avoid such cases of inconsistency in the future and to minimize duplication of legislative provisions, which inevitably affect the quality of law enforcement, it is proposed to leave the definition of the composition of water fund lands only in Art. 58 of the Civil Code of Ukraine, and Art. 4 of the Land Code of Ukraine and paragraph 2 of the Procedure for the use of water fund lands shall be worded as follows: «The composition of water fund lands shall be determined by the Land Code of Ukraine».

The author found that the development of relations between the use of water bodies and the dynamics of their legal regulation naturally depended on the socio-economic conditions of society at different historical stages of its formation. in the work the author singled out three stages of evolution of civil law regulation of contractual relations of lease of the land plot of water fund:

stage I (initial): the legal status of water bodies at the legislative level was not shared with the legal status of lands; the use of water fund lands was possible in the form of ownership (feudal land system and «enthronement» of free lands); servitude legal relations were developed;

stage II (the time of a large territory of modern Ukraine under the expansion of foreign states): introduced rules that provided for the legal basis of patrimonial and local land tenure: land easements; the law distinguishes between land rights and rights to water bodies; the sources of the law of tsarist Russia do not distinguish such a category as the lands of the water fund; as part of the nationalization of all lands, a prototype of lease relations emerged - labor lease of land and water bodies; allocated to an independent category of land of the state water fund;

stage III (time of independence): for the first time the institute of use of water bodies on lease terms was enshrined in the Water Code of Ukraine in 1995; Along with the institute of water objects lease, a legal institute of water fund land lease was established. Starting from March 2021, the relationship of use of water bodies on lease terms will be mediated by one contractual structure «land lease agreement in a complex with a water body located on it».

The author analyzes the doctrinal definitions of the land lease agreement for their technical and legal vulnerability and proposes the author's approach to modeling the concept of land lease agreement in the complex with the water body located on it: under this agreement the owner or his authorized person undertakes for a fee to transfer the land on which the water body is located for temporary possession and use, and the lessee is obliged to use the land and water body in accordance with the terms of the contract and the requirements of the legislation.

The author considered the importance of registration actions for the water body and the land plot of the water fund, which is transferred for use in combination with the water body. The author found that such registration actions are aimed at establishing identifying criteria for these natural resources and state recognition of them as objects of water and, accordingly, land relations. However, in the field of property turnover, the value is not the land of the water fund or

water body, taken separately, but their tandem, which is perceived as an object of civil law and, accordingly, the subject of the lease agreement.

A discrepancy between Part 4 of Art. 124 of the Civil Code of Ukraine and Art. 4 of the Law of Ukraine «On Land Lease» and Part 8 of Art. 93 of the Civil Code of Ukraine on the possibility of concluding a lease of land by a person authorized by the owner and proposed to make appropriate clarifications to Part 4 of Art. 124 of the Civil Code of Ukraine.

Attention is drawn to the wording of Part 1 of Art. 4 of the Law of Ukraine «On Land Lease» where the lessors of land are citizens of Ukraine, not individuals. Such wording of the specified norm is not synchronized with Art. 2 of the Civil Code of Ukraine, which determines the range of participants in civil relations and Part 2 and Part 3 of Art. 81 of the Civil Code of Ukraine, which stipulates for foreigners and stateless persons the opportunity to acquire ownership of non-agricultural land within settlements. Part 4 of Art. 59 of the Land Code of Ukraine, which stipulates only for citizens and not individuals in general, the possibility of transferring from the lands of the water fund on lease land plots of coastal protection strips, drainage strips and coastal waterways, lakes, reservoirs, other bodies of water, swamps and islands.

The author concludes that the improvement of the ecological condition of the land plot of the water fund and the water body is the improvement of the lease object, which is due to the agreement of the parties to the land lease agreement in the complex with the water body located on it. contractual obligation. However, the construction of residential, industrial, cultural, hydraulic structures, linear structures, bridges, as well as other infrastructure, buildings and structures, the establishment of perennials, is an improvement in the land of the water fund, which the landlord agrees to after the concluded land lease contracts.

The author points out the inconsistency of the legally defined large-scale list of essential terms of the lease agreement of a fishery water body, water area

(water space) of inland sea waters, territorial sea, exclusive (marine) economic zone of Ukraine with the principle of freedom of contract declared in civil law.

Based on the results of the assessment of the terms of the land lease agreement in the complex with the water body located on it for materiality, through the prism of general provisions on lease (rent), the author recommends determining the subject of this agreement (land plot with indication of its cadastral number and water body). object), the purpose of use of the water body, the amount of rent for the use of land and separately for the use of the water body, as defined by law.

The author found that the fulfillment of obligations under the land lease agreement in the complex with the water body located on it is subject to the general principles of civil law, the principles of civil law obligations and the tasks of land and water legislation on the use and protection of land and water bodies. objects.

The author singled out the general and special grounds for termination of obligations mediated by this agreement and proposed the same differentiation of grounds for its termination. An example of special grounds in the first case, the author calls the termination of the tenant's business, and an example of a special ground for termination of this agreement is the establishment of a ban on general water use. The author stipulates such a radical legal consequence by the fact that within the settlements it is forbidden to restrict any types of general water use, except in cases specified by law.

Key words: water object, land plot of water fund, properties of water-land character, lease agreement, state registration of lease right.

Список опублікованих автором праць за темою дисертації

Статті у наукових фахових виданнях України:

1. Міськевич Л. Предмет договору оренди земельних ділянок водного фонду. *Вісник прокуратури*. 2018. № 7. С. 62–65.
2. Міськевич Любомир. Поняття та правова природа договору оренди земель водного фонду. *Актуальні проблеми правознавства*. 2020. Випуск 4 (24). С. 94–103.
3. Міськевич Л. Р. Істотні умови договору оренди земельної ділянки у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету*. Серія «Юриспруденція». 2020. № 47. Том 2. С. 54–57.
4. Міськевич Л. Р. Реєстраційні процедури у механізмі передання водних об'єктів у користування на умовах оренди. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. Збірник наукових статей. Івано-Франківськ, 2020. Випуск LIV. С. 89–100.

Статті у наукових фахових виданнях інших держав:

5. Міськевич Любомир. Права та обов'язки сторін договору оренди земельної ділянки у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом. *Art and Science*. 2020, Vol. 3. С. 79–89.

Тези доповідей на наукових конференціях:

6. Міськевич Л. Р. До питання про поновлення договору оренди водного об'єкту. *Україна в умовах реформування правової системи: сучасні реалії та міжнародний досвід*: Матеріали IV Міжнародної науково-практичної конференції (м. Тернопіль, Тернопільський національний

економічний університет, 5–6 квітня 2019 р.). Тернопіль: Економічна думка. 2019. Т. 2. С. 45–48.

7. Міськевич Л. Р., Міловська Н. В. До питання про істотні умови договору оренди водного об'єкта. *Сучасне право в епоху соціальних змін : Матеріали XI Міжнародної науково-практичної конференції* (м. Київ, Національний авіаційний університет, 26 лютого 2021 р.). Том 2. — Тернопіль: Вектор, 2021. С.113–115.

ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ	16
ВСТУП	17
РОЗДІЛ 1. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ЩО НАЛЕЖАТЬ ДО КАТЕГОРІЇ ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДУ	28
1.1. Поняття і види земельних ділянок водного фонду як об'єкт оренди	28
1.2. Генезис законодавчого регулювання користування земельними ділянками водного фонду на умовах оренди	40
1.3. Поняття, правова природа та особливості договору оренди земельної ділянки водного фонду	58
РОЗДІЛ 2. ДОГОВІР ЯК ПІДСТАВА ВИНИКНЕННЯ ВІДНОСИН ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ЩО НАЛЕЖАТЬ ДО КАТЕГОРІЇ ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДУ	76
2.1. Укладення договору оренди земельних ділянок, що належать до категорії земель водного фонду	76
2.2. Сторони договору оренди земельних ділянок водного фонду	94
2.3. Зміст договору оренди земельних ділянок, що належать до категорії земель водного фонду	115
РОЗДІЛ 3. ВИКОНАННЯ ДОГОВОРУ ТА ДОГОВІРНА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ У ВІДНОСИНАХ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ВОДНОГО ФОНДУ	134
3.1. Виконання договору оренди земельних ділянок, що належать до категорії земель водного фонду	134
3.2. Правові наслідки порушення договору оренди земельних ділянок водного фонду	152
ВИСНОВКИ	168
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	173
ДОДАТОК А. СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ ТА ВІДОМОСТІ ПРО АПРОБАЦІЮ РЕЗУЛЬТАТІВ ДИСЕРТАЦІЇ	197

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ

ВК України	Водний кодекс України
ГК України	Господарський кодекс України
ЗК України	Земельний кодекс України
ПК України	Податковий кодекс України
ЦК України	Цивільний кодекс України
ЄС	Європейський Союз
п., пп.	пункт, підпункт
ст., ст.ст.	стаття, статті
ч., ч.ч.	частина, частини

ВСТУП

Обґрунтування вибору теми дослідження. Водні ресурси, які знаходяться в межах території України, законодавчо визначені об'єктом права власності Українського народу у Конституції України та Водному кодексі нашої держави. Кожний громадянин має право користуватися цими природними об'єктами права власності народу у відповідності до закону. Одним із видів водокористування законом визначено користування водними об'єктами на умовах оренди (ст. 51 Водного кодексу України (далі — ВК України)), яке обумовлює можливість надавати у користування на договірних умовах водосховища (крім водосховищ комплексного призначення), ставки, озера та замкненні природні водойми для рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, лікувальних, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, а також проведення науково-дослідних робіт.

Договірне регулювання відносин користування водними об'єктами неминуче було зумовлене запровадженням конкурентного середовища у процеси вітчизняного природокористування, яке затребувало обов'язкової заміни імперативного регулювання цих відносин диспозитивними підходами та запровадження у їх правовий простір приватноправових механізмів регулювання.

Втім, за час незалежності України неодноразово змінювався законодавчий підхід до визначення предмета такої договірної моделі оренди, що неодмінно позначалося на змісті правовідносин водокористування. Нечітка законодавча позиція призвела до застосування у цій сфері суспільних відносин двох договірних конструкцій: договору оренди водного об'єкта та договору оренди земельної ділянки, на якій знаходиться водний об'єкт. Причиною неоднозначного підходу договірної

практики та численних судових спорів стала відсутність ретельного доктринального аналізу галузевої приналежності відносин водокористування на умовах оренди.

Законом України (далі — ЗУ) «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо уточнення порядку передачі в оренду водних об'єктів у комплексі з земельними ділянками» у відносини водокористування на умовах оренди запроваджено нову договірну модель «договір оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом». Вочевидь, нова договірна конструкція базується на переосмисленні та оцінці земельної ділянки і розташованого на ній водного об'єкта не тільки як окремих видів природоресурсів, а як майнового блага, яке у майновому обороті є неподільним майном.

Новий законодавчий підхід до моделювання договірної конструкції, що опосередковує відносини користування водним об'єктом, потребує глибокого та всестороннього науково-теоретичного осмислення її правової природи, сутності правовідносин, які виникають в результаті укладання такого договору, особливостей їх динаміки та змісту, а також підстав, умов та мір цивільно-правової відповідальності за невиконання чи неналежне виконання учасниками цих договірних відносин взятих на себе зобов'язань.

Тематика користування водними об'єктами на умовах оренди неодноразово висвітлювалася у наукових працях фахівців у сфері земельного, екологічного та цивільного права: В. І. Андрейцева, Т. В. Боднар, В. І. Борисової, В. В. Вилегжаніної, С. А. Голосова, Р. М. Гнідана, О. В. Дзери, К. О. Дремлюги, О. В. Дроваль, Н. В. Ільків, Н. В. Ільницької, І. Р. Калаура, П. Ф. Кулинич, М. С. Костюченка, Н. Р. Кобецької, А. М. Мірошніченка, Н. М. Процьків, В. В. Семків, В. С. Шигонського, М. В. Шульги, О. М. Шуміло. Зокрема, вагомим внеском у науковий доробок теми оренди земельних ділянок водного фонду

є дисертаційні дослідження М. С. Костюченка «Правове регулювання оренди водних об'єктів в Україні» (2018 р.) та О. В. Дроваль «Правовий режим земель водного фонду України» (2016 р.).

Втім, доводиться констатувати фактичну відсутність комплексних наукових розвідок цієї тематики у площині доктрини цивільного права.

Усе вищенаведене вказує на актуальність та своєчасність наукового пошуку за обраним напрямом досліджень.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.

Дисертацію виконано згідно з планом науково-дослідницької роботи відділу проблем приватного права Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України — у межах теми «Договірне регулювання приватноправових відносин у цивільному праві України» (2016–2020 рр.). Тему дисертаційного дослідження затверджено вченою радою Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України (протокол № 10 від 26 листопада 2014 р.).

Мета і завдання дослідження. Метою дисертаційного дослідження є вирішення сучасних теоретичних та практичних проблем цивільно-правового регулювання договірних відносин оренди земельної ділянки водного фонду, формулювання наукових висновків і рекомендацій з удосконалення чинного законодавства України у сфері регулювання досліджуваних відносин.

Відповідно до поставленої мети визначено основні завдання дослідження:

- визначити поняття земельної ділянки водного фонду як предмета договору оренди та виокремити її види;

- проаналізувати генезу правового регулювання використання водних об'єктів на окремих історичних етапах розвитку української держави;
- визначити поняття, правову природу та ключові властивості договору оренди земельної ділянки водного фонду;
- виявити теоретичні та практичні проблеми укладення договору оренди земельної ділянки водного фонду та запропонувати шляхи їх вирішення;
- розглянути суб'єктний склад договору оренди земельної ділянки водного фонду;
- проаналізувати зміст договору оренди земельної ділянки водного фонду;
- охарактеризувати механізм виконання договору оренди земельної ділянки водного фонду крізь призму принципів виконання зобов'язань;
- з'ясувати правові наслідки порушення умов договору оренди земельної ділянки водного фонду;
- розробити висновки і пропозиції щодо вдосконалення чинного законодавства з питань цивільно-правового регулювання оренди земельної ділянки водного фонду та водного об'єкта.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини, що виникають з договору оренди земельної ділянки водного фонду.

Предметом дослідження є договір оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом, доктринальні напрацювання з тематики дисертаційного дослідження, національне законодавство та судова практика його застосування.

Методи дослідження. Відповідно до поставлених мети і завдань основою методології дослідження стали загальнонаукові та спеціальні методи пізнання правових явищ.

Методологічну основу дисертації становить *діалектичний метод* пізнання сутності суспільних явищ і процесів, застосування якого надало змогу дослідити договір оренди земельної ділянки водного фонду як правове явище (*підрозділ 1.1, 1.3, розділ 2*). За допомогою *історико-правового методу* розглянуто становлення правового регулювання використання водних об'єктів на умовах оренди та виокремлено три основні етапи його еволюції (*підрозділ 1.2*). *Формально-логічний (догматичний) метод* дозволив висвітлити змістовне навантаження понять і термінів, які використовує законодавець у нормативних актах, що регулюють договірні відносини оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом (*підрозділи 1.2-1.3, 2.2-2.3, 3.1*). *Порівняльно-правовий метод* використано в зіставленні наукових позицій, проведено паралель між нормами цивільного, земельного, екологічного законодавства (*підрозділи 1.1, 2.1, 3.2*). *Логіко-юридичний метод* дозволив виявити недоліки чинного законодавства та обґрунтувати необхідність удосконалення його приписів (*підрозділи 1.1, 1.3, розділ 2*). *Метод тлумачення* (буквального, логічного, системного), який використовувався у процесі аналізу змісту актів цивільного, земельного, водного законодавства і практики їх застосування. *Ретроспективний та перспективний методи* і *метод моделювання* слугували моделюванню пропозицій, спрямованих на вдосконалення законодавства, що регулює договір оренди земельної ділянки водного фонду.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в тому, що дисертаційна робота є комплексним науковим дослідженням проблем правового регулювання відносин, що виникають у зв'язку з укладенням, виконанням і припиненням договору оренди землі в комплексі з

розташованим на ній водним об'єктом. На підставі проведеного дослідження сформульовано низку нових теоретичних положень, висновків і пропозицій, які мають важливе значення для розвитку доктрини цивільного права, договірної та правозастосовної практики та виносяться на захист:

вперше:

1) змодельовано визначення земельної ділянки водного фонду як об'єкта цивільних правовідносин: земельна ділянка, на якій розташовано водний об'єкт, є індивідуально-визначеним майновим благом, якому притаманні природні властивості водно-земельного характеру, що обумовлюють їх правовий режим та цільове призначення і позначаються на особливостях здійснення і захисту учасниками цивільних правовідносин окремо чи разом взятих правомочностей володіння, користування та розпорядження цими об'єктами цивільних прав;

2) запропоновано водний об'єкт, як один із природних ресурсів, розглядати у площині правового регулювання майнових відносин як майнове благо, цивільні права щодо якого виникають і здійснюються у комплексі з правами на земельну ділянку, на якій знаходиться водний об'єкт. Природня нероздільність цих двох природоресурсів обумовлює можливість розцінювати земельну ділянку у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом як складне нерухоме майно;

3) виокремлено три етапи еволюції цивільно-правового регулювання договірних відносин оренди земельної ділянки водного фонду:

I етап (початковий): правовий статус водних об'єктів на законодавчому рівні не розділявся із правовим статусом земель; користування землями водного фонду можливе було у формі власності (феодалного поземельного устрою та «окняжіння» вільних земель); розвиток мали сервітутні правовідносини;

II етап (час перебування значної території сучасної України під експансією іноземних держав): запроваджені норми, що передбачали, правову базу вотчинного та помісного землеволодіння: земельні сервітути; законодавство розмежовує права на земельну ділянку та права на водні об'єкти; в джерелах права царської Росії не виокремлюють таку категорію, як землі водного фонду; в рамках націоналізації усіх земель, виник прототип орендних відносин — трудова оренда землі та водних об'єктів; виокремлено в самостійну категорію землі державного водного фонду;

III етап (час незалежності): вперше інститут використання водних об'єктів на умовах оренди був закріплений у Водному кодексі України 1995 року; поряд із інститутом оренди водних об'єктів був започаткований правовий інститут оренди земельних ділянок водного фонду. Починаючи з березня 2021 року відносини використання водних об'єктів на умовах оренди опосередковуватимуться однією договірною конструкцією «договір оренди земельної ділянки у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом»;

4) сформовано авторську дефініцію договору оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом: «за цим договором власник або уповноважена ним особа зобов'язується за плату передати земельну ділянку, на якій розташований водний об'єкт у строкове володіння та користування, а орендар зобов'язаний користуватися земельною ділянкою і водним об'єктом відповідно до умов договору та вимог законодавства»;

5) аргументовано позицію про існування трирівневої структури правовстановлюючих юридичних фактів, які пов'язані із державною реєстрацією права оренди земельної ділянки водного фонду (*перший рівень* — формування водного об'єкту, що підлягає реєстрації у Державному водному кадастрі; *другий рівень* — державна реєстрація земельної ділянки;

третій рівень — державна реєстрація права оренди в порядку реєстрації речових прав на нерухоме майно);

6) запропоновано державну реєстрацію договору оренди водного об'єкта здійснювати у процесі реєстрації права оренди відповідної земельної ділянки водного фонду, до якої також приурочити момент набрання чинності цього договору;

7) обґрунтовано недієвість абз. 3 ч. 13 ст. 79¹ ЗК України, оскільки така практика скасування державної реєстрації не застосовується до іншого нерухомого майна, де причиною її скасування є самочинне будівництво. Більше того суб'єктивний фактор заявника не повинен позначатися на легальності формування земельної ділянки, а впливати на можливість подальшої реєстрації його речового права;

удосконалено:

8) перелік ознак земельної ділянки водного фонду, які індивідуалізують її як об'єкт цивільних правовідносин: а) земельна ділянка — це частина земної поверхні; б) земельна ділянка має установлені межі; в) земельна ділянка має певне місце розташування; г) з земельна ділянка має кадастровий номер; д) земельна ділянка має фіксовану площу; е) земельна ділянка має цільове призначення пов'язане із функціональним використанням та специфічним правовим режимом, що визначаються з урахуванням її природних якостей та фізичних властивостей;

9) висновок про цивільно-правову природу договору оренди земельної ділянки водного фонду, оскільки він укладається на засадах юридичної рівності та свободи договору. Предмет цього договору — разом взяті два природні ресурси (земельна ділянка і розташований на ній водний об'єкт) не обумовлюють комплексну чи природоресурсну сутність цього договору;

10) законодавчий підхід до визначення істотних умов договору оренди землі в комплексі з розташуванням на ній водним об'єктом. Такими

умовами запропоновано визначити умови, які індивідуалізують земельну ділянку та водний об'єкт як предмет цього договору; строк договору та розмір орендної плати; зобов'язання щодо здійснення заходів з охорони та поліпшення екологічного стану водного об'єкту;

набули подальшого розвитку:

11) правова характеристика договору оренди земельної ділянки водного фонду, як окремого виду договорів найму (оренди), предмет якого та речове право з цього договору підлягають державній реєстрації;

12) наукові судження про обов'язковість типової форми договору оренди водних об'єктів. Аргументовано, що власникам земельних ділянок, які не є суб'єктами господарювання, необов'язково дотримуватись типової форми договору оренди водних об'єктів, що необхідно врахувати при розробці Типового договору оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом;

13) висновок щодо особливостей державної реєстрації договорів оренди водних об'єктів. Доведено, що державній реєстрації підлягає лише право оренди земельної ділянки, а право оренди водного об'єкта набувається одночасно із правом оренди земельної ділянки на якій знаходиться водний об'єкт;

14) пропозиції та рекомендації щодо удосконалення чинного законодавства у сфері регулювання договору оренди земельної ділянки у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом, а саме: ч. 1, ч. 3 ст. 51 ВК України, ст. 51¹ ВК України, ч. 4 ст. 59 ЗК України, ч. 1 ст. 4 ЗУ «Про оренду землі», ч. 3 п. 39 Типового договору оренди водного об'єкту, ч. 5 п. 29 Порядку введення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Практичне значення отриманих результатів полягає в тому, що сформульовані в дисертаційній роботі положення, висновки, пропозиції та рекомендації можуть бути використані у:

- *науково-дослідній сфері* — для подальшого дослідження актуальних питань застосування договору оренди землі у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом;
- *нормотворчій діяльності* — в процесі удосконалення законодавства України, яке регулює договір оренди земельної ділянки водного фонду;
- *правозастосовній діяльності* — при розгляді спорів, що виникають із договірних відносин оренди землі у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом;
- *у освітньому процесі* — при викладанні навчальних дисциплін «Цивільне право України», «Договірне право» «Земельне право» та відповідних спецкурсів; при підготовці підручників і навчальних посібників, а також навчально-методичних матеріалів з указаних дисциплін.

Особистий внесок здобувача. Дисертація є самостійною науковою працею, містить отримані автором нові результати в галузі науки цивільного права, які дозволяють підвищити ефективності правового регулювання договірних відносин оренди землі у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом. Усі сформульовані положення та висновки є результатами особистих досліджень автора.

Апробація матеріалів дисертації. Основні положення дисертації обговорювалися на засіданнях відділу проблем приватного права Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України та оприлюднені на науково-практичних конференціях: Міжнародній науково-практичній конференції «Україна в

умовах реформування правової системи: сучасні реалії та міжнародний досвід» (м. Тернопіль, Тернопільський національний економічний університет, 5–6 квітня 2019 р.); Міжнародній науково-практичній конференції *«Сучасне право в епоху соціальних змін»* (м. Київ, Національний авіаційний університет, 26 лютого 2021 р.).

Публікації. Сформульовані в дисертації положення і висновки викладено в *семи* наукових працях, з яких: чотири наукові статті у виданнях, що входять до переліку фахових наукових видань України з юридичних наук України та одна стаття у науковому періодичному виданні іншої держави, а також у двох тезах доповідей на наукових конференціях.

Структура та обсяг дисертації зумовлені метою, завданнями та предметом дослідження. Дисертація складається з анотацій, вступу, трьох розділів, дев'яти підрозділів, висновків, списку використаних джерел. Загальний обсяг дисертації становить 198 сторінок. Список використаних джерел містить 215 найменувань і викладений на 21 сторінці. Один додаток міститься на 2 сторінках.

РОЗДІЛ 1

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ

ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ЩО НАЛЕЖАТЬ

ДО КАТЕГОРІЇ ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДУ

1.1. Поняття і види земельних ділянок водного фонду як об'єкт оренди.

У словнику української мови термін «поняття» визначено як «одну із форм мислення, результат узагальнення суттєвих ознак об'єкта дійсності. Поняття, на відміну від уявлень, відбивають суть речей» [1, с. 168]. У теоретичному аспекті «поняття» є елементарною логічною формою, що відображає предмет міркування в сукупності його суттєвих ознак. Воно утворюється за допомогою виявлення методом аналізу ознак предмета, відволікання (абстрагування) від несуттєвих ознак, узагальнення (синтезу) і закріплення (фіксації) словом суттєвих ознак [2, с. 105]. Тому кожне юридичне визначення повинно відображати суть правового явища, а саме розкривати його зміст, використовуючи для цього його характерні ознаки, що його ідентифікують.

Безперечно, що у дослідженні сучасної моделі правового регулювання користування водними об'єктами на умовах оренди, одним із ключових є визначення земельної ділянки водного фонду як об'єкта досліджуваних відносин. Підтвердженням цього є тенденції удосконалення вітчизняного законодавства, у відповідності до яких водний об'єкт передається у користування на умовах оренди за договором оренд землі у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом [3]. Доктринальне моделювання поняття цієї правової категорії дозволить: по-перше, скласти уявлення щодо цих земельних ділянок як об'єкта цивільного обороту; по-друге, окреслити

коло супутніх теоретичних і прикладних проблем, аналіз яких дасть змогу встановити, що ж є предметом договору оренди земельних ділянок водного фонду — земельна ділянка зайнята водоймою чи водний об'єкт, який розташований на певній земельній ділянці, чи обидва об'єкти разом взяті; по-третє, в юридичній літературі проблема якісного термінологічного визначення тривалий час була і залишається в межах наукових дискусій. І це не випадково, оскільки використання в законодавстві відповідних понять пов'язано з вирішенням концептуальних і практичних питань застосування норм права, визначенням шляхів кодифікації та уніфікації законодавства України [4, с. 112].

З'ясовувати сутність поняття «земельна ділянка водного фонду як об'єкт оренди» буде логічно розпочати із вирішення більш загального питання — характеристики земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Першочерговим завданням на шляху вирішення цього питання є виявлення у земельній ділянці ознак, які притаманні об'єктам цивільних прав. У доктрині цивільного права такими ознаками називають дискретність, корисність, системність та юридична прив'язка об'єкта [5]. Перша із них вказує на відокремленість від решти собі подібних благ за рахунок якісних та (або) кількісних особливостей і скерована на індивідуалізацію об'єкта. Наступна ознака, корисність, обумовлена сутністю та функціональною значимістю блага і вказує на його здатність задовольняти приватні потреби та інтереси суб'єктів цивільних правовідносин. Вказані внутрішні іманентні ознаки є магістральними, коли розглядати об'єкт цивільних правовідносин через призму властивостей речі, як предмета договору оренди.

Дві інші ознаки мають зовнішній характер і обумовлюють можливість оцінити благо як об'єкт цивільних правовідносин у комплексі з іншими об'єктами. Так, з допомогою системності відслідковується впорядкований

зв'язок з іншими об'єктами цивільних прав, а юридична прив'язка об'єкта, з погляду В. А. Лапача, означає нормативно гарантовану можливість правового закріплення об'єктів цивільних прав за суб'єктами цивільного права; встановлення правооб'єктності того чи іншого блага, інакше кажучи, визнання його об'єктом права за законом. При цьому, на думку автора, така правооб'єктність може встановлюватися різним способом: або прямою вказівкою на те у законі, або додатковою спеціальною кваліфікацією чогось як об'єкта права [5, с. 165-167].

Розглянуті ознаки об'єктів цивільних прав разом взяті є необхідними і достатніми для того щоб розглядати земельну ділянку як об'єкт відносин, які регулюються цивільним законодавством.

Законодавець у Розділі III Книги 1 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) [6] окреслив орієнтовний перелік об'єктів цивільних прав, зауважуючи, що такими можуть бути інші матеріальні і нематеріальні блага. У цьому контексті доречним є застереження Ю. К. Толстого про те, що блага, які не мають корисних властивостей або корисні властивості яких ще не відкриті, а також предмети, які недоступні людині на цьому етапі розвитку людської цивілізації, об'єктами цивільно-правових відносин не виступають [7, с. 205].

Загалом, ми схиляємося до думки О. С. Іоффе, який вважав, що об'єктом цивільних прав є те, на що спрямоване чи впливає суб'єктивне цивільне право та цивільно-правовий обов'язок [8, с. 57]. Втім, таке узагальнене розуміння об'єктів цивільних прав варто поєднувати із запропонованим С. І. Шимон баченням змістовного навантаження цього поняття, яке дослідниця зробила з позиції суб'єкта цивільних правовідносин, вказуючи, що об'єктом цивільних правовідносин може бути те, що суб'єкт використовує, чим він послуговується, на що він впливає і що

піддається його впливу, над чим він у змозі панувати, встановлювати владарювати задля задоволення власного інтересу та усувати інших суб'єктів від можливості впливати на нього [9, с. 82].

Земельна ділянка першочергово є об'єктом земельних відносин («об'єктами земельних відносин є землі в межах території України» (ч. 3 с. 2 Земельного кодексу України (*далі* — ЗК України)) [10]. Як об'єкт цивільних правовідносин земельна ділянка визначена у ст. 181 ЦК України та за правовим режимом віднесена до нерухомих речей. Більше того, з прийняттям ЦК України поняття земельної ділянки стало невід'ємною складовою легального розуміння самої нерухомості, адже є критерієм віднесення тієї чи іншої речі до об'єктів нерухомого майна: такими є лише ті з речей, які не тільки розташовані на землі (ділянці), а й настільки тісно пов'язані з нею, що не можуть бути переміщені без їх знецінення та зміни їх призначення. Така законодавча модель визначення нерухомого майна демонструє не тільки юридичну прив'язку земельної ділянки як ознаку об'єкта цивільних правовідносин, але і розкриває змістовне навантаження ще однієї ознаки — системності.

Ствердна позиція про те, що земельна ділянка є об'єктом цивільних прав висловлена в юридичній літературі, як один із аргументів того, що оренда земельної ділянки є предметом регулювання цивільного права, а сам інститут оренди землі є цивільно-правовим [11, с. 15].

Відповідно до ч. 1 ст. 79 ЗК України земельна ділянка — це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Вказане законодавче визначення послужило нормативною основою у доктринальних дослідженнях земельної ділянки як об'єкта правовідносин. Так, Н. В. Ільницька зауважує, що земельна ділянка — це «частина земель, яка, будучи безпосереднім об'єктом земельних

правовідносин, має фіксовану площу, межі, місце розташування, характеризується якісним станом, що відповідає її цільовому призначенню та притаманним їй правовим режимом» [12, с. 8].

Дремлюга К. О., досліджуючи у дисертаційній роботі підстави набуття громадянами України прав на землю, визначає земельну ділянку як частину земної поверхні з визначеними в натурі (на місцевості) межами, фіксованим розміром та сталим (нерухомим) місцем розташування, яка характеризується цільовим призначенням, функціональним використанням та специфічним правовим режимом, що визначаються з урахуванням її природних якостей та фізичних властивостей [13, с. 85].

Диференційований підхід до виокремлення ознак земельної ділянки як об'єкта правовідносин зробив П. Ф. Кулинич, вказуючи що: «1) земельна ділянка — це частина земної поверхні, до складу якої, за загальним правилом, не входять інші природні ресурси, а також будівлі і споруди, що можуть бути на ній розташовані; 2) земельна ділянка — це частина земної поверхні, яка відмежована від решти земної поверхні визначеними у встановленому порядку межами; 3) земельна ділянка — це частина земної поверхні з певним місцем розташування; 4) земельна ділянка — це частина земної поверхні з визначеними щодо неї правами. Тобто при формулюванні поняття земельної ділянки наявні дві групи ознак: фізичні і юридичні. До фізичних ознак земельної ділянки відносяться визначення земельної ділянки як частини земної поверхні та наявність меж по всьому периметру ділянки. До юридичних ознак земельної ділянки безспірно відноситься така ознака, як наявність встановлених щодо неї прав» [14, с. 217].

З позиції формальної логіки та змісту ст. 19 ЗК України, поняття земельної ділянки є родовим для земельних ділянок, які належать до тієї чи іншої категорій земель, що визначені у цьому кодифікованому акті.

Відповідно, весь спектр змодельованих у юридичній літературі ознак земельної ділянки властивий для земельних ділянок водного фонду. Разом взяті вони характеризують кожную земельну ділянку водного фонду як об'єкт цивільних правовідносин, у тому числі і відносин оренди. Безумовно, що кожна із них є частиною земної поверхні; має установлені межі; певне місце розташування; кадастровий номер; має фіксовану площу; цільове призначення пов'язане із функціональним використанням та специфічним правовим режимом, що визначаються з урахуванням її природних якостей та фізичних властивостей, визначені щодо неї правові титули.

Водночас, кожна із них належить до окремої категорії земель — земель водного фонду. Основним кваліфікуючим критерієм їх об'єднання в одну категорію є цільове призначення таких земель, адже як зауважує А. М. Турубінер, основною ознакою класифікації частин єдиного державного земельного фонду слід визнати цільове (господарське) призначення земель [15, с. 84]. Втім, у ЗК та ВК України відсутнє легальне розуміння цільового призначення земель водного фонду, що породжує на практиці неоднозначне (часто нецільове) їх використання.

Учені вважають, що основним господарським призначенням земель водного фонду є обслуговування діяльності з використання та охорони вод, оскільки особливості правового режиму цих земель у своїй значній частині відображають специфіку правового режиму самих вод (водних об'єктів). Окрім того, землі водного фонду є одним з елементів навколишнього природного середовища, що беруть участь у природному функціонуванні всієї екосистеми [16, с. 184]. Земля виступає тут у багатогранному значенні: 1) як просторовий базис, в межах якої знаходяться водні об'єкти, острови, а також гідротехнічні інші водогосподарські споруди тощо, 2) як засіб охорони, що забезпечує охорону водних об'єктів від забруднення і

засмічення та збереження їх водності; захист від забруднення, пошкодження і руйнування каналів зрошувальних і осушувальних систем, споруд тощо (в цьому виявляється природоохоронна функція дослідженої категорії земель), 3) як засіб експлуатації відповідних об'єктів (наприклад, морських портів чи гідротехнічних та гідрометричних споруд тощо), в цьому аспекті землі водного фонду виконують економічну функцію, 4) як частина навколишнього природного середовища, яка має низку властивостей, що притаманні землі як об'єкта природи, як то природне походження таких земель (окрім штучно створених земельних ділянок в межах акваторій морських портів), їх локальність, обмеженість та неможливість перенесення у просторі, а також наявність постійного зв'язку з навколишнім природним середовищем (у даному випадку землі водного фонду виконують екологічну функцію) [17, с. 50-51].

Законодавець у ЗК України не надав визначення земель водного фонду, проте у ст. 58 встановив перелік земель, які відносяться до цієї категорії. Зокрема, цей перелік включає землі, зайняті: а) морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, а також островами, не зайнятими лісами; б) прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм, крім земель, зайнятих лісами; в) гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них; г) береговими смугами водних шляхів; ґ) штучно створеними земельними ділянками в межах акваторій морських портів.

Відповідно до ч. 2 ст. 3 цього кодифікованого акту земельні відносини, що виникають при використанні надр, лісів, вод, а також рослинного і тваринного світу, атмосферного повітря, регулюються цим Кодексом, нормативно-правовими актами про надра, ліси, води, рослинний і

тваринний світ, атмосферне повітря, якщо вони не суперечать цьому Кодексу. У контексті змістовного навантаження цієї норми необхідно зауважити, що ст. 4 Водного кодексу України (далі — ВК України) [18] та постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку користування землями водного фонду» 1996 р. [19] не приведені у відповідність до ст. 58 ЗК України. Задля усунення у законодавстві цієї прогалини потрібно доповнити ст. 4 ВК України абзацом шостим, що відтворюватиме положення п. «г», яким була доповнена ч. 1 ст. 58 ЗК України внаслідок прийняття ЗУ «Про морські порти України» (п. 4 ч. 2 прикінцевих положень) [20]. Відповідного змістовного коректування потребує також п. 2 Порядку користування землями водного фонду. Проте, з метою уникнення на майбутнє подібних випадків такої невідповідності та мінімізації дублювання законодавчих положень, які неодмінно позначаються на якості правозастосування, вважаємо за потрібне залишити визначення складу земель водного фонду лише у ст. 58 ЗК України, а ст. 4 ВК України та п. 2 Порядку користування землями водного фонду викласти у наступній редакції: «Склад земель водного фонду визначається Земельним кодексом України».

Науковці, досліджуючи правовий статус земель водного фонду, зауважують, що такими мають визнаватися лише земельні ділянки, на яких водні об'єкти знаходяться постійно або більшу частину року, на відмінну від земельних ділянок, що заливаються водою під час, наприклад, весняного паводку [21, с. 42-51]. Основною частиною земель водного фонду є землі, покриті водою. Фактично всі водні об'єкти займають земельні ділянки, на яких вони знаходяться, крім підземних вод і джерел. Також не належать до цих земель і земельні ділянки, на яких розташовані штучні плавальні басейни, системи комунальних і промислових водопроводів тощо [22,

с. 330]. З цих міркувань, фахівцями в сфері земельного права змістовно відкоригованою законодавчий підхід до визначення складу земель водного фонду. Зокрема такими є землі, зайняті: а) водними об'єктами, болотами, а також островами, не зайнятими лісами; б) прибережними захисними смугами вздовж водних об'єктів, крім земель, зайнятих лісами; в) гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них; г) береговими смугами водних шляхів; ґ) штучно створеними земельними ділянками біля водних об'єктів (під водними об'єктами) У підсумку ними запропоновано визначати земельні ділянки водного фонду як водовкриті землі (покриті водою більшу частину року), болота, острови, а також землі, призначені для використання, обслуговування та охорони водних об'єктів і водогосподарських споруд (пристроїв), які надаються фізичним і юридичним особам на праві власності, оренди, постійного користування для використання їх за цільовим призначенням [17, с. 12].

Характеризуючи земельні ділянки водного фонду як об'єкт цивільних правовідносин, необхідно зауважити, що кожна із них є індивідуально-визначеним майновим благом, якому притаманні конкретні природні властивості водно-земельного характеру, що обумовлюють їх правовий режим та цільове призначення і позначаються на особливостях здійснення та захисту учасниками цивільних правовідносин окремо чи разом взятих правомочностей володіння, користування та розпорядження цими об'єктами цивільних прав.

Земельно-водні характеристики досліджуваної нами категорії земель вказують, що із поняттям «землі водного фонду» нероздільно пов'язана ще одна категорія — «водний об'єкт», адже кожна така земельна ділянка або зайнята водним об'єктом, або в інший природний (штучний) спосіб

пов'язана із ним. Така природна взаємопов'язаність позначається і на юридичному зв'язку цих двох об'єктів, адже, до прикладу, об'єктом оренди водних об'єктів є вода (водний простір) водного об'єкта та земельна ділянка під ним (Типовий договір оренди водних об'єктів [23]). Більше того, право оренди земельної ділянки під водним об'єктом поширюється на такий водний об'єкт (нова редакція ст. 51 ВК України, яка набирає чинності з 02.03.2021 р.)

Через що, вкрай важливо охарактеризувати водний об'єкт як об'єкт цивільних правовідносин, в тому числі і відносин оренди. У сучасних наукових розробках ця тематика є малодослідженою. Окремі висновки можна зробити з аналізу поодиноких законодавчих положень. Так, легальне визначення водного об'єкту предметом договору оренди, одночасне поширення права оренди на земельну ділянку і водний об'єкт, роздільне справляння орендної плати за користування земельною ділянкою і водним об'єктом у поєднанні із змістовним навантаженням ст. 181 ЦК України дозволяють дійти висновку, що водний об'єкт у сфері майнових відносин необхідно розглядати як один із видів нерухомого майна. Більше того, земельна ділянка і розташований на ній водний об'єкт утворюють єдине ціле і тільки разом взяті вони використовуються за призначенням, що дозволяє таке природне співіснування двох природоресурсів розцінювати у площині майнового обороту як складне нерухоме майно.

Саме поняття «водний об'єкт» з'явилося в центрі уваги законодавця починаючи приблизно з 1970-х рр. Саме в ті роки були прийняті спочатку Основи водного законодавства Союзу РСР і союзних республік, а потім республіканські водні кодекси. Ці джерела права розглядали водні об'єкти (або їх частини) в якості найважливіших компонентів водного господарства [24, с. 94].

У сучасному законодавстві, що регулює відносини з охорони навколишнього природного середовища, зауважує О. М. Шуміло, окрім поняття «об'єкти» в однаковому значенні використовується інше поняття — «ресурси» [25, с. 17]. Однак, виходячи з визначення термінів «об'єкт» (об'єктом є будь-яка функціональна одиниця або система, яку можна розглядати відокремлено) та «ресурси» (ресурсами є частина природного середовища, які використовуються для задоволення матеріальних і духовних потреб суспільства), можна стверджувати, що поняття «водний об'єкт» є складовою категорії «водні ресурси» [26]. Отож, квінтесенція категорій «водний ресурс» та «водний об'єкт» не збігаються і ці два поняття співвідносяться як загальне та один із його елементів.

Відповідно до ст. 1 ВК України водний об'єкт — природний або створений штучно елемент довкілля, в якому зосереджуються води (море, лиман, річка, струмок, озеро, водосховище, ставок, канал, а також водоносний горизонт). Не важко помітити, що поняття водного об'єкта розкрито законодавцем шляхом перерахування природних і штучних утворень на землі, які заповнені поверхневими водами.

Об'єктивною передумовою розглядати водний об'єкт як об'єкт водних правовідносин є включення відомостей про нього до державного водного кадастру (ст. 28 ВК України та ст. 1 Порядку ведення державного водного кадастру [27]). На наше переконання об'єктивація відомостей про водний об'єкт у державному водному кадастрі є підставою розглядати його як об'єкт інших правовідносин, якщо з приводу такого об'єкта у суб'єктів правовідносин виникають відповідні права і обов'язки.

Варто зазначити, що хоча водний об'єкт є природним та неподільним у навколишньому природному середовищі, він може набувати різного

правового змісту та відповідного закріплення згідно з чинним законодавством.

Водні об'єкти, як об'єкт цивільних правовідносин, можуть бути: у вільному обороті, коли виступають предметом договору купівлі-продажу фасованої питної води; обмежено оборотоспроможним об'єктом, коли згідно зі ст. 51 ВК України водні об'єкти загальнодержавного значення передаються в оренду тільки Кабінетом міністрів України, на спеціальних умовах; вилученими з обороту, коли водний об'єкт є частиною або знаходиться на території державних природних заповідників, заказників, національних природних парків [28].

Для передачі водного об'єкта в оренду, законодавчо визначена обов'язковість розробки паспорта водного об'єкта (ст. 51 ВК України), який є невід'ємною складовою договору оренди землі з розташованим на ній водним об'єктом з 02.03.2021 р. Виходячи із аналізу Порядку розроблення паспорта водного об'єкту, водний об'єкт може характеризуватися значною кількістю ознак. Зокрема, водний об'єкт ідентифікується за назвою, а також назвою річки (водотоку), на якій (якому) розташований водний об'єкт, місцем знаходження, типом, довжиною, максимальною та середньою шириною, найбільшою та середньою глибиною, площею водного дзеркала. Такі ознаки ідентифікують водний об'єкт в цивільному обороті [29]. Індивідуалізація водного об'єкта та його здатність до самовідновлення є кваліфікуючими характеристиками, які дозволяють розглядати його як об'єкт орендних відносин.

У підсумку необхідно зауважити, що зазначення відомостей про водний об'єкт у Державному водному кадастрі є необхідною умовою його розгляду як об'єкта цивільних правовідносин у тому числі і орендних. Втім,

достатньою умовою залучення водного об'єкта до орендних відносин є розробка його паспорта.

Таким чином, можна підсумувати, що водний об'єкт, будучи одним із природних ресурсів та об'єктом проресурсних відносин, у площині правового регулювання майнових відносин розцінюється як майнове благо, цивільні права щодо якого здійснюються у комплексі з правами на земельну ділянку, на якій знаходиться водний об'єкт.

Користування земельною ділянкою у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом на умовах оренди обумовлює можливість здобувати корисні властивості з водного об'єкта, за що справляється окремо орендна плата за користування відповідною земельною ділянкою та водним об'єктом. Роздільними також є система заходів, яка спрямована на охорону та поліпшення земельної ділянки і водного об'єкта. Втім, природна нероздільність цих двох природоресурсів дозволяє розцінювати земельну ділянку у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом як складне нерухоме майно.

1.2 Генезис законодавчого регулювання користування земельними ділянками водного фонду на умовах оренди.

Земельна ділянка водного фонду у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом є природними ресурсами, які мають вагоме соціально-економічне й екологічне значення. Беручи до уваги їх значимість, сьогодні назріла нагальна потреба комплексного узагальнення основ правового регулювання користування цими ресурсами на умовах оренди як на практичному, так і на науковому рівні. Аналізуючи законодавчий масив регулювання таких відносин, не важко помітити, що його основу складають положення цивільного, земельного, водного, екологічного законодавства, що у кінцевому результаті потребує ретельної ревізії на предмет їхньої

узгодженості. Передумовою цього затребуваного суспільством процесу є належний доктринальний стан дослідження особливостей правового регулювання оренди земельної ділянки водного фонду.

У цьому контексті вагоме значення має вивчення історії становлення та розвитку законодавства про користування земельними ділянками водного фонду на українських землях, що дозволить відстежити закономірні тенденції динаміки законодавчого процесу у цій сфері.

Першим відносно самостійним етапом розвитку правового регулювання інституту оренди земель водного фонду на теперішній території України доцільно вважати добу Київської Русі (1019–1782 рр.). Формування правового регулювання в Україні на початковому етапі нерозривно пов'язане з особливостями правового регулювання охорони й використання всіх земель. У першому законодавчому акті Київської Русі, який послужив основою подальшого формування на теренах Київської Русі земельного законодавства, — «Руській правді» — містяться вказівки щодо приватної власності на землю, охорони земель, охорони майна князя та визначення межових знаків на певних територіях, законодавче визначення власників земель, поняття «меж», які можна зрозуміти як кордони між землями [30, с. 104].

Зокрема, історичні документи засвідчують, що водними об'єктами, такими, як рибні угіддя володіли високопосадові світські та духовні особи, монастирі, а іноді й люди з нижчих верств населення. Були й такі водойми, які нікому не належали, і в них дозволялося ловити рибу кожному бажуючому [31, с. 70-74; 32, с. 8]. «Руська Правда» містила в собі норми, що захищали право власності на природні об'єкти. У період феодальної роздробленості — грамоти князів, що дозволяли чи, навпаки, забороняли використання водних об'єктів у тій чи іншій вотчині [32, с. 9-11].

У часи Київської Русі (IX–початок XII ст.) правовідносинам з використання та охорони земель водного фонду (в сучасному розумінні) окрема правова увага не приділялась, однак порядок використання вод і сполучених з ними земель можна знайти у загальних правових основах використання земель і вод. Саме в цей період відбувається поступове формування традиції закріплення земель за окремими членами общини (крім виморочних, покинутих ділянок, лісових угідь, пасовищ та сіножатей, які залишаються в общинному користуванні) — відбувається процес формування феодального поземельного устрою та «окняжіння» вільних земель [33, с. 36].

У цей історичний етап відбувається формування й встановлення сервітутних прав, що полягало у праві землевласника допускати чи забороняти протікання води з чужого млину своєю землею [34, с. 202].

Внаслідок входження частини українських земель до складу Польського королівства й Великого князівства Литовського відбулося природне взаємопроникнення їх правових систем. У цей період правове регулювання здійснювалося лише в межах земельного права [35, с. 58]. Ця доба започаткувала проведення цілої низки реформ у земельних правовідносинах, зокрема: внутрішній землеустрій, земельний кадастр, межування сіл тощо [33, с. 42]. Набули розвитку і сервітутні відносини. Наприклад, встановлювалася вимога, згідно з якою «хто має свої бортії або озера, луги в чужому лісі, той може їздити на озеро з неводом, але не брати собак, рогатин, рушниць, чим би міг завдати шкоду звіру» [36, с. 120].

Надбанням правової системи цих часів беззаперечно можна вважати проведення інвентаризації водних об'єктів, призначені для риболовлі. Ставки розглядалися, як цінне майно, і у XVI ст. вносились в інвентарні книги литовських князів [37, с. 121].

Також в той час діяло положення «Саксонського зерцала» найдавніша правова збірка Німеччини (1210–1234 pp.), що містила низку постанов, які: 1) стосуються користування громадськими водоймами для транспорту та рибної ловлі; 2) встановлюють й охороняють приватні права на річки, ставки та інші водойми; 3) визначають певною мірою основи загального водокористування в наведений період часу [17, с. 13].

На початковому етапі формування українського законодавства щодо користування землями водного фонду, можна виділити його особливості, які характерні цьому періоду:

- правовий статус водних об'єктів на законодавчому рівні не розділявся із правовим статусом земель;
- в силу розвитку правової системи тих часів, користування землями водного фонду можливе було на правовому титулі власності (феодалного поземельного устрою та «окняжіння» вільних земель);
- розвиток мали сервітутні правовідносини.

Наступним етапом розвитку правового регулювання досліджуваних відносин доречно визначити період перебування значної території сучасної України під експансією російської держави.

Неможливо оминати увагою, Соборне Уложення 1649 р. – звід законів Московської держави, пам'ятка російського права XVII ст., яке діяло аж до 1832 р. Ним були запроваджені норми, що передбачали, правову базу вотчинного та помісного землеволодіння: земельні сервітути, норми продажу земель у вотчину та їх ціну, вирішення спорів з приводу знищення межових знаків тощо [38, с. 90].

Незважаючи на те, що тільки частина української території перебувала під Австро-Угорщиною, цікавим та вартим уваги є законодавство імперії щодо розмежування прав на земельну ділянку та прав на водні об'єкти. У

Декреті надвірної канцелярії 1776 р. вбачається, що законодавець тих часів розмежовує такі цивільні об'єкти, як водні об'єкти (сплавні ріки) та земельні ділянки (острови на сплавних ріках) [33, с. 80]. Державним законом про води (30.05.1869 р.) всі ріки від місць, де можливе проходження ними різних плавучих засобів, визначалися публічною власністю [39, с. 117-118, 139].

У XIX столітті діючим джерелом права було «Зібрання законів Російської імперії» [40, с. 25]. У вказаній пам'ятці права не було виокремлено таку правову категорію, як землі водного фонду. В царській Росії землі, зайняті ріками, річками, ярами, болотами, ставками, водоруйнами та іншими незручними місцями, відносились до земель, незручних для ріллі й сінних покосів [41, с. 455].

Узагальнюючи аналіз законодавства цього історичного періоду, можна виокремити наступні особливості правового регулювання користування землями водного фонду:

- запроваджені норми, що передбачали, правову базу вотчинного та помісного землеволодіння: земельні сервітути;
- австро-угорське право розмежовує право на земельну ділянку під водним об'єктом та право на водні об'єкти;
- в джерелах права царської Росії не виокремлюють таку категорію, як землі водного фонду.

Перший законодавчий акт радянської держави — Декрет про землю [42] став основою формування радянського земельного законодавства. Декретом була відмінена приватна власність на землю, а земля переходила в користування всіх трудящих на засадах зрівняльного землекористування [43]. **Ошибка! Источник ссылки не найден.**]

Декретом «Про соціалізацію землі», що був прийнятий 19 лютого 1918 р., запроваджувалося товариське оброблення землі та артільна форма землекористування [44, с. 27]. Головним законодавчим актом, яким

здійснювалось регулювання відносин у колективних господарствах, було положення про соціалістичний землеустрій та заходи переходу до соціалістичного землеробства [45, с. 22]. Водночас, необхідно зауважити, що на початковому етапі радянської доби правовий статус водних об'єктів на законодавчому рівні не розділявся із правовим статусом земельних ділянок, на яких вони розміщені.

Нова економічна політика радянської держави вимагала впорядкування земельного законодавства, тому 29 листопада 1922 р. третьою сесією ВУЦВК шостого скликання було прийнято перший кодифікований акт про землю — Земельний кодекс УРСР [46, с. 32]. Проте суттєвих новацій щодо правового регулювання водокористування в Україні не відбулось. Цей кодекс був логічним продовженням земельної реформи, яку проводила радянська влада в той час. У ньому першочергово підкреслювалося, що право приватної власності на землю, надра, води й ліси в межах УРСР скасоване назавжди, а всі землі, «у чийому б віданні вони не були, — становлять власність Робітничо-Селянської Держави» [46, с. 33]. Разом із скасуванням приватної власності Земельним кодексом УСРР 1922 р. встановлювалось правове регулювання трудової оренди землі. Таку землю могли використовувати трудові господарства, які тимчасово були послаблені в результаті стихійних лих (неврожаїв, пожеж, падежу худоби тощо) та інших подій [47]. Зважаючи на стан тогочасного законодавства, яке не розмежовувало правовий режим водних об'єктів та земельних ділянок, на яких вони розташовувались, і у правовому полі розцінювалось як одне ціле, можна припустити, що водні об'єкти разом із певними земельними ділянками в порядку трудової оренди землі могли передаватися в тимчасове користування.

Подальший розвиток правового регулювання охорони й використання водойм здійснювалось в межах розвитку законодавства про діяльність

радгоспів і колгоспів. З прийняттям Основ земельного законодавства СРСР вперше було виокремлено в самостійну категорію землі державного водного фонду. Згідно зі ст. 44 Основ землями державного водного фонду визнавалися землі, зайняті водоймищами (річками, озерами, водосховищами, каналами, внутрішніми морями, територіальними водами, тощо), льодовиками, гідротехнічними та іншими водогосподарськими спорудами, а також землі, виділені під смуги відведення по берегах водоймищ, тощо [48]. У Основах також обумовлювалось, що води в межах СРСР перебувають у виключній власності держави та надаються лише у користування, та окреслювалось коло водокористувачів в СРСР, якими визначались державні, кооперативні та громадські підприємства, організації, установи та громадяни СРСР.

ЦК УССР 1922 р. та ЦК УРСР 1963 р. оперували поняттям «майновий найм». Однак, для позначення договорів, за якими державні підприємства передавалися в найм для господарської експлуатації, використовувався термін «оренда». У цьому ж значенні термін «оренда» був використаний законодавцем в Основах законодавства Союзу РСР і союзних республік про оренду від 23 листопада 1989 р. В Основах вказувалось, що оренда є заснованим на договорі строковим платним володінням і користуванням землею, іншими природними ресурсами, підприємствами (об'єднаннями) та іншими майновими комплексами, а також іншим майном, необхідним орендареві для самостійного здійснення господарської чи іншої діяльності [49, с. 303].

У 1970 р. був прийнятий новий Земельний кодекс УРСР [500], який застосовувався до земельних правовідносин після його введення в дію з 01.01.1971 р., і фактично відтворював положення, викладені у вищевказаних Основах. До земель водного фонду законодавець відносив землі, зайняті водоймами (ріки, озера, водойми, канали, внутрішні моря, територіальні

води та ін.), гідротехнічними та іншими водогосподарськими спорудами, а також землі, виділені під смуги відведення вздовж берегів водойм, під зони охорони тощо. Земельний фонд проголошувався власністю виключно держави. Зі змісту положень Кодексу 1970 р. випливає, що землі водного фонду, використовувались, насамперед, для господарських потреб. Зокрема, ст. 143 цього кодифікованого акту встановлювалось права користування землями державного водного фонду для колгоспів, радгоспів та інших підприємств, установ і організації, яким ці землі надавалися, а ст. 14 обумовлювалось безоплатне користування земельними ділянками.

Черговим кодифікованим актом в сфері водокористування став Водний кодекс Української РСР, який був прийнятий у 1972 р. У ст. 4 Водного Кодексу Української РСР законодавець визначив, що відповідно до Основ водного законодавства СРСР і союзних республік єдиний державний водний фонд включає ріки, озера, водоймища, інші поверхневі водойми й водні джерела, а також води каналів і ставків [51]. Отож, помітно, що у ст. 4 цього Кодексу склад водного фонду визначений не в повному обсязі. Деталізував цей перелік ГОСТ 17.1.1.02-77 «Охорона природи. Гідросфера. Класифікація водних об'єктів». Вказаний державний стандарт закріпив, що болото разом з озером, водосховищем, ставком входять до складу поверхневих водойм [52]. У підсумку необхідно зауважити, що з прийняттям цього кодексу був зроблений важливий крок щодо правового регулювання використання та охорони земель водного фонду, однак окремої норми щодо відповідних земель законодавець не виділив.

Указом Президії Верховної Ради СРСР «Про оренду і орендні відносини в СРСР» від 7 квітня 1989 р. було передбачено, що в оренду передаються земля та інші природні об'єкти [53]. Законодавець передбачив важливе положення стосовно права орендаря, яким визначалася можливість використання для власних потреб водних об'єктів, які знаходяться на

орендованій земельній ділянці, якщо інше не було передбачено договором оренди.

У цей історичний період можна виділити такі особливості правового регулювання оренди земель водного фонду :

- в рамках націоналізації усіх земель, виник прототип орендних відносин — трудова оренда землі та водних об'єктів;
- виокремлено в самостійну категорію землі державного водного фонду.

Наступним етапом розвитку правового регулювання оренди земель водного фонду в Україні доречно визначити період з 1990 р. і до теперішнього часу, визначальною подією якого було прийняття декількох редакцій ЗК України, ВК України, що обумовило подальше реформування досліджуваних у роботі правовідносин.

Важливою подією у розвитку земельного законодавства стало прийняття в новій редакції «Основ законодавства Союзу РСР і союзних республік про землю» від 28.02.1990 р. [54]. Цим нормативно-правовим актом були введені нові правові інститути такі, як право довічного успадкування, платність землекористування, оренда як засноване на договорі строкове платне володіння й користування землею, іншими природними ресурсами, майновими комплексами, а також іншим майном, необхідним орендареві для господарської чи іншої діяльності.

Складовою частиною реформи, здійснюваної в Україні у зв'язку з переходом економіки держави до ринкових відносин стала земельна реформа, започаткована прийняттям 18.12.1990 р. Верховною Радою України постанови «Про земельну реформу». Основними завданнями, що стояли перед владою були питання щодо перерозподілу земель з одночасною передачею їх у приватну та колективну власність, а також у користування підприємствам, установам і організаціям з метою створення

умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі, формування багатокладної економіки, раціонального використання й охорони земель. Механізм здійснення земельної реформи полягав в поетапній реалізації комплексу правових, технічних та організаційних заходів: паювання, видача сертифікатів, реалізація прав на земельну частку (пай), реструктуризація, розвиток ринку земель тощо [55, с. 21].

Логічним продовженням цієї реформи стало прийняття ЗК України 18.12.1990 р. Усі землі проголошувалися власністю народу України. Для підприємств, установ і організацій, яким надавалися земельні ділянки, основним залишалося право землекористування. Водночас для громадян передбачалося надання земельних ділянок переважно на праві довічного успадкованого володіння землею, що давало їм можливість передавати земельні ділянки у спадок [56, с. 8]. Відповідно до ст. 78 цього Кодексу до земель водного фонду належали землі, зайняті ріками, озерами, водоймами, болотами, гідротехнічними та іншими водогосподарськими спорудами, а також землі, виділені по берегах водойм під смуги відведення. На землях водного фонду заборонялася будь-яка діяльність, що суперечила їх цільовому призначенню. Також закріплювалася можливість надання земель водного фонду, що знаходилися в користуванні водогосподарських підприємств і організацій, у тимчасове користування для сінокосіння і риборозведення [57].

Кодексом була передбачена можливість передання у тимчасове користування на умовах оренди землі громадянам України, юридичним особам, релігійним організаціям, іноземним інвесторам, а також іноземним державам, міжнародним організаціям, іноземним юридичним особам та фізичним особам без громадянства. Орендодавцями землі були сільські, селищні, міські, районні ради і власники землі. Оренда поділялася на короткострокову — до трьох років і довгострокову — до п'ятдесяти років.

Цей етап є визначальним у становленні правового регулювання користування водними об'єктами на умовах оренди. Земля надавалась у тимчасове користування на умовах оренди громадянам Української РСР, колгоспам, радгоспам та іншим державним, кооперативам, громадським підприємствам, установам та організаціям, спільним підприємствам, міжнародним об'єднанням і організаціям з участю радянських та іноземних юридичних осіб, а також іноземним державам, міжнародним організаціям, іноземним юридичним особам і громадянам. Строк та умови оренди встановлювались за згодою сторін договору.

У 1995 р. з метою сприяння формуванню водно-екологічного правопорядку та забезпеченню екологічної безпеки населення України був прийнятий ВК України. Кодексом були долучені до переліку водних об'єктів болота і прибережні захисні смуги. У підсумку землями водного фонду визначались землі, які зайняті: морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водоймами, болотами, а також островами; прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм; гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них; береговими смугами водних шляхів [58].

Вперше у вітчизняному законодавстві об'єктом оренди було визначено водний об'єкт, а не земельну ділянку водного фонду та обумовлювалась мета користування водними об'єктами (їх частинами) місцевого значення: риборозведення, виробництва сільськогосподарської і промислової продукції, а також у лікувальних і оздоровчих цілях (ст. 51). Водночас, у ст. 85 ВК України передбачалось передання в оренду земельних ділянок водного фонду. Перед земельним законодавством стояло завдання визначити правовий механізм передання у користування земель водного фонду на умовах оренди. У першій редакції вказаної статті ВК України

зауважувалось, що передання земельних ділянок у користування здійснюється на постійній або тимчасовій основі. У постійне користування землі водного фонду надавалися водогосподарським спеціалізованим організаціям, іншим підприємствам, установам і організаціям, в яких створено спеціалізовані служби з догляду за водними об'єктами. У тимчасове користування за погодженням з постійними користувачами земельні ділянки надавалися підприємствам, установам, організаціям, об'єднанням громадян, релігійним організаціям, громадянам України, іноземним юридичним та фізичним особам. Користування здійснювалось з метою сінокосіння, для рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, а також для проведення науково-дослідних робіт.

У той час напрями використання та охорони земель водного фонду визначались положеннями законодавчих та підзаконних нормативно-правових актів. Зокрема, були прийняті такі підзаконні акти, які є чинними і сьогодні:

1) Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них» № 486 від 08.05.1996 р. Вказаним актом передбачається встановлення єдиного правового механізму визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в цих межах [59];

2) Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку користування землями водного фонду» № 502 від 13.05.1996 р. Вказаним порядком окреслюються механізми користування землями водного фонду, визначено особливості виконання комплексу водоохоронних заходів і проведення експлуатаційних робіт для створення сприятливих умов утримання цих земель [6060].

3) Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку складання паспортів річок і Порядку установаження берегових смуг водних шляхів та користування ними» № 347 від 14.04.1997 р, якою визначено механізми складання відповідних документів [61].

4) Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення державного водного кадастру» від 8 квітня 1996 року № 413 [62].

Законодавчим імпульсом, який був зумовлений стрімким розвитком ринку оренди землі, стало прийняття ЗУ «Про оренду землі» від 06.10.1998 р. № 161-XIV [6363]. Закон визначив істотні умови договору, закріпив порядок укладення, зміни та припинення цього виду договірних конструкцій .

Одним із визначальних етапів становлення та розвитку земельного законодавства незалежної України стало прийняття Земельного кодексу України від 25.10.2001 р. № 2768-III [64].

Як зауважує О. М. Дроваль, з прийняттям ЗК України намітився новий етап позитивної тенденції щодо формування правового режиму земель водного фонду, а саме: закріплювалася можливість перебування земель водного фонду як у державній, так і в комунальній та приватній власності, надання цих земель відповідним суб'єктам у постійне користування, використання на умовах оренди земельних ділянок прибережних захисних смуг, смуг відведення і берегових смуг водних шляхів, а також озер, водосховищ, інших водойм та островів для сінокосіння, рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт тощо [17, с. 33].

Наступним кодифікованим актом, прийняття якого стало законодавчою основою регулювання оренди земель в Україні є ЦК України [65]. У ЦК України відображено традиційне визначення договору найму

(оренди) та його спеціальні види. У першому параграфі глави 58 Кодексу змодельовані загальні правила про найм (оренду), а в наступних п'яти параграфах — спеціальні правила, присвячені окремим видам найму, і зокрема і найму (оренді) земельної ділянки.

ЦК України, на відміну від попереднього кодифікованого акту цивільного законодавства, закріпив у ст. 792 легальне поняття договору найму (оренди) земельної ділянки, як договору, за яким наймодавець зобов'язується передати наймачеві земельну ділянку на встановлений договором строк у володіння та користування за плату. Поряд із цим, ЦК України визначив, що земельна ділянка може бути передана у найм разом із насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, які знаходяться на ній, або без них, а відносини щодо найму (оренди) земельної ділянки регулюються законом.

Доктринальний підхід до розмежування сфери дії цивільного та спеціального законодавства в частині правового регулювання оренди землі визначив В. В. Семків вказуючи, що «норми земельного законодавства є спеціальними щодо норм ЦК України і пріоритетними у використанні, в той же час вони є загальними щодо норм нормативно-правових актів про надра, ліси, води, рослинний і тваринний світ, атмосферне повітря в частині об'єктивного існування взаємозв'язку природних об'єктів із землею» [66, с. 5].

Аналогічну наукову позицію висловлює Т. О. Коваленко, зауважуючи, що договір оренди земельної ділянки має ознаки і цивільно-правового, і земельно-правового договорів. Тому загальні положення про договір оренди регулюються цивільним законодавством, а особливості передання в оренду земельних ділянок — земельним [6767, с. 218].

Отож, договір оренди земельної ділянки водного фонду є окремим видом договору оренди землі, який, у свою чергу, є окремим видом

цивільно-правового договору найму (оренди). Незважаючи на наявність у кожного з них своїх особливостей, усі вони є елементами одного договірної типу, а тому повинні підпорядковуватися єдиній правовій основі. Її функції виконують загальні положення про найм (оренду), які мають уніфікований характер і застосовуються до всіх договорів найму (оренди), що передбачені ЦК України [688, с. 89].

З огляду на місце договору оренди земельної ділянки водного фонду у системі цивільно-правових договорів, застосування загальних положень про найм (оренду), положень земельного законодавства про оренду землі та водного законодавства щодо користування водними об'єктами на умовах оренди субординується за критерієм «якщо інше не встановлено спеціальним законодавством».

На виконання вищенаведених кодифікованих актів та законів, були прийняті підзаконні акти, які деталізують регламентацію досліджуваних орендних відносин. З поміж інших, доречно вказати на такі: Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового договору оренди землі» від 03.03.2004 р. № 220 [69]; Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового договору оренди водних об'єктів» від 29.05.2013 р. № 420 [23]; Наказ Міністерства екології та природних ресурсів України «Про затвердження Порядку розроблення паспорта водного об'єкта» від 18.03.201 р. № 99 [29]. Досягненням правового регулювання водних об'єктів для рибогосподарських потреб стало прийняття ЗУ «Про аквакультуру» від 18.09.2012 р. [70].

Немаловажливими у правовому регулюванні оренди земель водного фонду є акти органів місцевого самоврядування, оскільки саме на місцевому рівні вирішуються питання передання в оренду земельних ділянок водного фонду, що є у комунальній власності. Такими актами є: рішення Київської міської ради від 20 квітня 2017 року №241/2463 «Про затвердження Порядку

набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві» [71]; розпорядження голови Рівненської обласної адміністрації «Про організацію роботи із забезпечення надання водних об'єктів у користування в Рівненській області» від 14 квітня 2014 року №108 [7272] та інші. Локальні акти прийняті на виконання вищевказаних законодавчих актів забезпечують деталізацію правового регулювання передання земель водного фонду та водних об'єктів у користування на умовах оренди.

Вагомий вплив на застосування нормативних положень має судова практика з питань вирішення спорів щодо надання у користування водних об'єктів на умовах оренди. Показовими у цьому сегменті є : Постанова Пленуму Верховного Суду України: «Про внесення змін та доповнень до постанови Пленуму Верховного Суду України від 16.04.2004 р. № 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» [73]; «Про визнання недійсним договору оренди земельної ділянки» від 03.02.2009 р. № 11/6618 [7474]; постанова та роз'яснення Вищого господарського суду України «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» від 17.05.2011 р. № 6 [75]; «Узагальнення судової практики розгляду господарськими судами справ у спорах, пов'язаних із земельними правовідносинами» від 01.01.2010 р. [76]; постанова Великої Палати Верховного суду від 20 вересня 2018 року у справі № 126/1373/17 [77**Ошибка! Источник ссылки не найден.**], де зроблено висновок щодо юрисдикційності розгляду справи у порядку цивільного судочинства; постанова Великої Палати Верховного Суду від 10 квітня 2018 року у справі № 594/376/17-ц [78], якою було узагальнено правові підстави переважного права про поновлення договору оренди та про визнання недійсним договору оренди, укладеного з іншим орендарем; постанова Великої Палати Верховного Суду від 27 листопада 2018 року у справі № 912/1385/17 [79]

про те, що порушення податкового законодавства в межах плати за оренду земельної ділянки, не є істотним порушенням стороною договору; постанова Великої Палати Верховного Суду від 7 серпня 2019 року у справі № 193/11/17 [80], де було визначено, що орендодавець-спадкоємець не має законних підстав укласти договір оренди цього ж предмета з іншою особою — орендарем на той же часовий проміжок, що й дійсний та не розірваний договір оренди, укладений із спадкодавцем; постанова Великої Палати Верховного Суду від 16 червня 2020 року у справі № 145/2047/16-ц [81] де визначено, що істотною умовою договору оренди земельної ділянки є волевиявлення, що підтверджується наявністю підписів учасників правочину; Постанова Великої Палати Верховного Суду від 15 січня 2020 року у справі № 322/1178/17 [8282], де договір оренди земельної ділянки набирає чинності після державної реєстрації права оренди та інші.

Однозначно, неможливо оминати увагою міжнародні та регіональні акти, які відіграють важливу роль у формування правової політики нашої держави. Ними є: Конвенція з охорони та використання транскордонних водотоків і міжнародних озер (Гельсінкі, 17.03.1992 р.) [833], дія якої поширюється на прибережні держави, тобто ті, що межують з одними й тими ж транскордонними водами; Водна Рамкова Директива Європейського Союзу 2000/60/ЕС від 23 жовтня 2000 року, яка встановлює рамки для дій Співтовариства у сфері водної політики [84].

Завершальним у часі є ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо уточнення порядку передачі в оренду водних об'єктів у комплексі з земельними ділянками», який набуде чинності 02.03.2021 р. Завданнями цього законодавчого акту є: ліквідація колізії окремих положень ст. 51 ВК України щодо передачі в оренду водних об'єктів у комплексі із земельною ділянкою під ними; сприяння спрощенню процедури укладення договорів оренди водних об'єктів; встановлення додаткового захисту прав

сільгосптоваровиробників, фермерських господарств, фізичних осіб-підприємців, які використовують у своєму виробництві зрошувальне землеробство.

Основними новаціями цього законодавчого акта є опосередкування орендних відносин водокористування однією договірною моделлю (договір оренди землі у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом), відмова від передавання водних об'єктів у користування на земельних торгах, оскільки такий механізм створює умови для недобросовісної конкуренції, адже дозволяє конкуренту шляхом отримання у оренду відповідних водних об'єктів на земельних торгах фактично заблокувати виробництво сільгосптоваровиробника, фермерського господарства та фізичної-особи підприємця на зрошуваних землях; право оренди земельної ділянки під водним об'єктом поширюється на такий водний об'єкт; водні об'єкти надаються в користування на умовах оренди без обмеження права загального водокористування, крім випадків, визначених законом; очікується прийняття нового типового договору оренди земельної ділянки у комплексі із розташованим на ній водним об'єктом.

Підсумовуючи аналіз правового регулювання використання водних об'єктів на умовах оренди за часів незалежності, можна відмітити таке:

- вперше інститут використання водних об'єктів на умовах оренди був закріплений у Водному кодексі України 1995 року;
- поряд із інститутом оренди водних об'єктів був започаткований правовий інститут оренди земельних ділянок водного фонду;
- з 3 березня 2021 року відносини користування водним об'єктом на умовах оренди опосередковуватимуться однією договірною моделлю — договором оренди земельної ділянки у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом.

1.3. Поняття, правова природа та особливості договору оренди земельної ділянки водного фонду.

Здійснення дослідження правової природи юридичного явища є першим елементом у цьому процесі, оскільки правова природа супроводжує всі феномени з правовою якістю [85, с. 23-29]. Юридична природа дає можливість установити галузеві належності певного явища для виявлення правових норм із регулювання правовідносин [8686, с. 112]. Значно ширше функціональне значення правової природи змодельовав О. А. Красавчиков вказуючи, що юридична природа цивільних правовідносин пов'язує з певним фактом відповідні юридичні наслідки та допомагає правильно з'ясувати фактичні обставини справи, встановити їх правовий зміст і сприяє законному та обґрунтованому відправленню правосуддя [87, с. 98]. Отож, перед тим як перейти до безпосереднього аналізу поняття та особливостей договору оренди земельної ділянки водного фонду, необхідно з'ясувати правову природу цієї договірної моделі.

Правова природа договорів у сфері природокористування є достатньо неоднозначним поняттям і зумовлює чимало дискусій, як з поміж теоретиків, так і практиків. Першочергово, це зумовлено тим, що сфера природокористування знаходиться в сфері публічного інтересу, і держава, яка у більшості випадків є єдиним власником природних ресурсів, покликана виступати одночасно в двох ролях: як учасник цивільного обороту і як головний розпорядник природних ресурсів. Особливість договорів оренди у сфері використання природних ресурсів лежить у специфіці самого предмета правового регулювання. З однієї сторони земельна ділянка і все, що на ній знаходиться є нерухомим майном, об'єктом цивільних прав, а з іншої сторони вони виступають об'єктом державної та комунальної власності.

Через що одні науковці, зважаючи на податковий аспект орендної плати за землю, вказують на адміністративно-правову природу цієї договірної моделі [88, с. 27-30]. На наше переконання така наукова позиція недостатньо обґрунтована, адже у процесі укладення договору оренди земельної ділянки розпорядник земельної ділянки діє як рівноправний суб'єкт цивільно-правових відносин. Сторони такого договору при його укладанні керуються задекларованим у цивільному законодавстві принципом свободи договору, а отже жодними владними повноваженнями один по відношенню до іншого вони не володіють. Саме згода сторін у договорі є основою їх рівності у взаєминах, тому умови договору, права та обов'язки сторін та інші елементи договору визначаються з врахуванням цієї рівності [89, с. 65]. Єдиною обставиною, яка робить відносини оренди земельних ділянок дотичними до публічно-правових є прийняття адміністративного акту у формі рішення, розпорядження про передачу такого об'єкта в оренду.

Друга група дослідників обстоює земельно-правову природу договору оренди землі. Так, К. О. Дремлюга розглядаючи земельно-правову природу оренди землі, мотивує свою позицію тим, що і в Цивільному, і в Господарському кодексах України вміщено лише по одній статті (ст. 792 ЦК України, ст. 290 ГК України), спеціально призначеній для регулювання орендних відносин землі, при чому й вони бланкетного характеру [90, с. 52]. Такої ж думки дотримується С. А. Голосова, яка зауважує, що оренда майна — категорія лише цивільного права, у той час як оренда земельних ділянок стосується використання особливого об'єкта економічного обороту, що впливає на основи життя і діяльності народів, що проживають на відповідній території, тому регулюється також і спеціальними нормами земельного права [91, с. 18-26].

Втім, науковий висновок про земельно-правову природу договору оренди землі, що зроблений лише з міркувань наявності спеціального законодавчого акта, який регулює орендне користування землею, та відсутності розширеного регулювання цих відносин у Цивільному та Господарському кодексах України позбавлений глибинного доктринального аналізу сутності правового явища.

Як приклад можна назвати ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» [92], який регулює правові, економічні та організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває в державній та комунальній власності, майна, що належить Автономній Республіці Крим, а також передачею права на експлуатацію такого майна. Проте ні в кого не виникає сумнів, що підставою виникнення відносин оренди державного чи комунального майна є цивільно-правовий договір. Тому, вважаємо, що регламентування відносин оренди землі положеннями спеціально прийнятого законодавчого акту не дає підстав говорити про земельно-правову природу договору оренди землі.

Щодо природних ресурсів як особливого об'єкта економічного обороту, необхідно зауважити, що особливості предмета договору не позначаються на правовій природі тої чи іншої договірної конструкції. Ніхто не заперечує, що користування природними ресурсами на договірних умовах повинно здійснюватися з врахуванням природних та економічних особливостей такого об'єкта. Однак такі особливості позначаються на змісті відповідних правовідносин і не переміщують їх із площини зобов'язальних (цивільних) відносин у якийсь інший правовий простір.

Повертаючись до питання співжиття положень кодифікованих актів та спеціального законодавства, що регулюють відносини оренди землі, в тому числі і земель водного фонду, важливо вказати на функціональну значимість ЦК України у правовому регулятивному полі, яку в свій час висловили його

розробники, зауважуючи, що ЦК України є основним актом цивільного законодавства й надавати перевагу нормам ЦК України необхідно майже в усіх випадках [93, с. 13].

Приклад відображення цієї магістральної ідеї у сфері регулювання орендних відносин продемонстрував І. Р. Калаур, вказуючи, що спеціальні положення щодо врегулювання окремих договорів найму (оренди) можуть встановлюватись в інших нормативно-правових актах. Однак, незважаючи на наявність у кожного з них своїх особливостей, усі вони є елементами одного договірної типу, а тому повинні підпорядковуватися єдиній правовій основі. Її функції виконують загальні положення про найм (оренду), які мають уніфікований характер і застосовуються до всіх договорів найму (оренди), що передбачені ЦК України [68, с. 24].

На можливість регулювання одних і тих самих відносин різними галузями права звертає увагу І. В. Спасибо-Фатєєва. Дослідниця класифікує випадки різного регулювання одних і тих самих відносин різними галузями права на такі групи: відносини, що паралельно регулюються цивільним та іншими галузями законодавства, які відокремились від нього; відносини, що субсидіарно регулюються цивільним законодавством; відносини, що регулюються публічним законодавством, що фактично передано до його сфери; приватні відносини, що корегуються публічним законодавством [94, с. 340].

На думку П. Ф. Кулинич, під час оренди землі має місце комплексність його правового регулювання, оскільки в його структурі представлені норми принаймні двох галузей права — цивільного і земельного. Тому, Закон України «Про оренду землі» є земельно-цивільним законом, який не тільки базується на нормах Земельного і Цивільного кодексів України, а й містить як земельно-правові, так і цивільно-правові норми [95, с. 355]. Водночас, дослідник зауважує, що практика

природокористування свідчить про необхідність особливого підходу до правового регулювання відносин щодо використання землі та тісно пов'язаних з нею природних ресурсів — лісових і водних [95, с. 356].

Ця особливість полягає в необхідності застосування до правового регулювання зазначених суспільних відносин норм не однієї, а двох поресурсних галузей права — земельного і лісового та земельного і водного. Такі норми мають тісно взаємодіяти, що може бути забезпечене формуванням «двогалузевого правового інструментарію». Відповідно «двогалузеве правове поле» характеризується наявністю правових норм та правових понять, які мають не галузевий, а міжгалузевий характер. Зокрема, в оновлену в 2006 р. редакцію Лісового кодексу України (ст. 1) введено поняття «земельна лісова ділянка», яка являє собою ділянку лісового фонду з визначеними межами, виділену відповідно до цього кодексу для ведення лісового господарства та використання лісових ресурсів без вилучення її у землекористувача або власника землі. Отже, земельна лісова ділянка являє собою єдиний об'єкт земельно-лісових правовідносин, що об'єднує два природних ресурси. Аналогічним є й правовий режим земельної ділянки, на якій розташований водний об'єкт. 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 [96, с. 217]. Вважаємо, що така наукова позиція заслуговує на підтримку, оскільки унеможливить плутанину при визначенні предмету договору оренди земельної ділянки водного фонду.

Володіння і користування земельними ділянками водного фонду на умовах оренди базується на положеннях цивільного та інших галузей вітчизняного законодавства. З огляду на ст. 9 ЦК України, відповідно до якої норми цивільного права мають субсидіарний характер щодо регулювання земельних, водних відносин і можуть застосовуватись лише в

тих випадках, коли зазначені відносини не врегульовані нормами цих галузей права, вважаємо за доцільне розмежувати сфери правового регулювання відносин оренди земель водного фонду цивільним, земельним та водним законодавством. Сферою цивільно-правового регулювання відносин оренди земель водного фонду є орендна плата, строк користування, порядок передання земельної ділянки водного фонду у користування та порядок її повернення після припинення договору, інші умови, на врегулюванні яких наполягає одна із сторін цього договору, а також права і обов'язки сторін цього договору щодо володіння і користування земельною ділянкою. Земельним і водним законодавством повинні встановлюватись особливі умови надання в оренду земельних ділянок водного фонду та водних об'єктів, використання цих природних ресурсів, збереження її стану та відповідальності за порушення цих умов.

Визначивши юридичну природу договору оренди земельної ділянки водного фонду, яка є цивільно-правовою, вбачаємо за доцільне перейти до визначення особливостей договору оренди земельної ділянки водного фонду та моделювання його дефініції.

Договір оренди — це класична договірна конструкція, що має багатовікову історію і є поширеною для всіх правових систем. Використання майна на підставі договору оренди, перш за все, зумовлене бажанням учасників цивільних правовідносин якомога раціональніше та ефективніше використовувати майно та отримувати з цього вигоду.

Укладаючи такий договір, власник не втрачає свого правового титулу, а передає контрагентові лише можливість здобувати з майна корисні властивості та одержувати плоди і доходи, за що отримує дохід у формі плати за оренду. При цьому власник речі начебто продає її споживну вартість частинами [977, с. 185].

У результаті укладання договору оренди виникають зобов'язання з передання майна в тимчасове користування, які юридично оформляють самостійну групу економічних відносин товарообміну, де товаром є не річ, а право користуватися нею [98, с. 248]. Саме тому законодавство дбайливо намагається надати відносинам, які виникають із цього договору, якнайбільшої визначеності [9998].

Щодо нормативного визначення договору оренди земельної ділянки водного фонду, чи то договору оренди водного об'єкту, чи договору оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом, то у жодному нормативному акті, положення якого регулюють орендні відносини, законодавець не змодельовав легальну дефініцію вказаних договірних моделей.

У ВК України (ч. 1 ст. 51) лише зазначено, що у користування на умовах оренди для рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, лікувальних, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт можуть надаватися водосховища (крім водосховищ комплексного призначення), ставки, озера та замкнені природні водойми. Водночас у ч. 1 ст. 93 ЗК України визначено право оренди земельної ділянки, як засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Дефініція договору оренди земельної ділянки, визначена у ст. 13 ЗУ «Про оренду землі», відповідно до якої — це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства. Подібне визначення договору оренди земельної ділянки змодельовано у ст. 792 ЦК України, відповідно до якої за договором найму

(оренди) земельної ділянки наймодавець зобов'язується передати наймачеві земельну ділянку на встановлений договором строк у володіння та користування за плату. Перша помітна відмінність у тому, що у кодифікованому акті використано два слова «найм» і «оренда» у назві § 3 Глави 58 та у самій дефініції досліджуваної нами договірної конструкції. Однак, такий законодавчий підхід має історичне підґрунтя їх застосування у вітчизняному законодавстві.

Використання то одного, то іншого терміну пов'язане не стільки з відмінностями цих договорів, скільки з практикою найменування їх у певних сферах (так, орендою традиційно називають відносини з використання державного і комунального майна) [100, с. 345]. Такою ж є практика застосування терміну «оренда» у відносинах строкового володіння і користування чужою земельною ділянкою. Для прикладу, у Законі СРСР «Основи законодавства Союзу РСР та союзних республік про оренду» [101] орендою визначалося засноване на договорі строкове платне володіння і користування землею, іншими природними ресурсами, підприємствами (об'єднаннями) та іншими майновими комплексами, а також іншим майном, необхідним орендареві для самостійного провадження господарської чи іншої діяльності.

У ГК України для позначення господарсько-торговельної діяльності, за якою у користування передаються засоби виробництва, використано поняття «оренда». Можемо припустити, що поняття «найм» і «оренда» використовуються законодавцем як рівнозначні за змістом. Такої ж думки притримується і В. Мартин, який зазначає, що терміни «оренда», «договір оренди» можуть традиційно використовуватися лише як синоніми поняття «найм» у двох випадках: коли об'єктом найму є земельна ділянка та інше нерухоме майно і коли особа винаймає річ для використання її у підприємницькій діяльності [102, с. 279].

З огляду на ч. 1 ст. 51 ВК України, земельна ділянка водного фонду передається у володіння і користування задля здійснення визначеного у цій нормі виду діяльності, що обумовлює доречність застосовувати термін «оренда» і до цього договору можуть застосовуватися положення про найм (оренду), що передбачені ЦК України.

Наступна відмінність між змістовним навантаженням дефініцій договору оренди земельної ділянки у тому, що у законодавчому визначенні (тобто у ЗУ «Про оренду землі») обумовлено вимоги до використання земельної ділянки. Зокрема, зауважується, що використання земельної ділянки здійснюється відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства. На наше переконання таке уточнення є важливим з огляду на те, що земельна ділянка — це об'єкт права природокористування.

Земельне законодавство України, окрім вимоги цільового використання земельних ділянок, імперативно встановлює потребу їх раціонального використання. Подібна законодавча вимога позначилась на доктринальних підходах у визначенні договору оренди земельних ділянок. Так, М. В. Шульга, моделюючи дефініцію договору оренди земельної ділянки зауважив, що це юридично оформлена у встановленому законом порядку двостороння угода, за якою орендодавець передає орендареві земельну ділянку у тимчасове платне використання для задоволення його потреб, які визначаються цільовим призначенням орендованої ділянки і спрямовані на забезпечення відповідного виду діяльності за умови раціональності землекористування і охорони земель як з боку орендаря, так і з боку держави, та на інших погоджених умовах [103, с. 138]. Втім, з позиції легального і доктринального розуміння сутності поняття «оренда», доктринального тлумачення потребує змістове навантаження словосполучення «використання для задоволення потреб, які визначаються цільовим призначенням орендованої ділянки».

Укладаючи договір оренди землі водного фонду, кожна із сторін цього договору зобов'язується виконувати не тільки його умови, але і вимоги земельного та водного законодавства. Так, орендар зобов'язаний, ефективно використовувати переданий йому водний об'єкт (чи його частину), не допускати спричинення шкоди іншим природним ресурсам та природокористувачам, дотримуватись екологічних нормативів, покращувати якість водних ресурсів водного об'єкта чи його частини та не допускати її забруднення, засмічення чи вичерпання, компенсувати шкоду, заподіяну іншим природокористувачам та їх майну, тощо [104, с 147].

Таким чином, договір оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом варто визначити двостороннім правочином, за яким власник або уповноважена ним особа зобов'язується за плату передати земельну ділянку, на якій розташований водний об'єкт, в строкове володіння та користування, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку і водний об'єкт відповідно до умов договору та вимог земельного, водного законодавства.

Немаловажливим у дослідженні договору оренди земельної ділянки у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом є його характеристика. Так питання визнання договору оренди земельної ділянки водного фонду консенсуальним чи реальним має важливе практичне значення, зважаючи на момент набрання чинності таким договором. Як відомо, консенсуальними вважаються договори, які вступають у силу з моменту досягнення сторонами згоди, а реальними — договори, які визнаються укладеними з моменту, коли на підставі досягнутої згоди здійснено певну дію (контрагенту передано майно) [10405, с. 626]. Водночас необхідно конкретизувати, що у консенсуальному договорі згода повинна бути досягнутою у формі, яка передбачена законом для такого виду договорів, або визначена домовленістю його сторін. Щодо реальних договорів, то

визначена законом або суттю правовідносин дія вчиняється на стадії його укладення. Без вчинення такої дії договір як юридичний факт не існуватиме в природі і, відповідно, не породжуватиме жодних договірних відносин. У випадку консенсуального договору вчинення обумовленої дії розцінюється як елемент виконання договору, а її не вчинення — як порушення договірного зобов'язання.

Договір найму (оренди), одним із різновидів якого є договір оренди земельної ділянки водного фонду, є консенсуальним. Доводом цього слугують положення ст. 766 ЦК України, що визначають правові наслідки непередання майна наймачеві. Так до прикладу, право відмовитись від договору найму, засвідчує той факт, що договір найму вже укладений.

На консенсуальний характер договору оренди земельної ділянки у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом вказує легальне визначення договору оренди земельної ділянки (ст. 13 ЗУ «Про оренду землі») та законодавча вимога до форми цього договору (ст. 14 ЗУ «Про оренду землі»).

Відповідно до ст. 17 ЗУ «Про оренду землі» об'єкт за договором оренди землі вважається переданим орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди, якщо інше не встановлено законом. У науці такі договори називають «реєстраційні» договори.

Проте серед прихильників виокремлення реєстраційних договорів в окрему групу відсутня єдина точка зору щодо їх значення. Так, до прикладу, Н. Карцева вважає, що реєстраційні договори є різновидом консенсуальних договорів [106, с. 7]. Протилежну наукову позицію демонструє С. Мизров, зауважуючи, що реєстраційні договори є самостійним видом договорів поряд із реальними і консенсуальними [1077]. Вважаємо, за доцільне підтримати другу доктринальну позицію. Сенс їх виокремлення обумовлений критерієм часу, з якого сторони такого договору можуть

здійснювати набуті за договором речові права. На відміну від ситуації із консенсуальними договорами, коли сторони набувають можливість здійснювати речові права за цим договором з моменту досягнення ними згоди щодо всіх істотних умов договору у формі, яка визначена законодавством або їх домовленістю, у випадку з реєстраційними договорами така можливість виникає з моменту державної реєстрації речових прав.

Договір оренди земельної ділянки водного фонду є відплатним договором, що слідує із визначень у ст. 13 Закону «Про оренду землі», ст. 93 ЗК України, ст. 51 ВК України та ст. 759 ЦК України. Безвідплатний характер надання права користування індивідуально-визначеною річчю на певний строк вказуватиме на укладання договору позички. Законодавець, визначаючи орендну плату як істотну умову договору оренди земельної ділянки, обумовлює необхідність вказати у договорі її розмір, індексацію, спосіб та умови розрахунків, строки, порядок внесення орендної плати, перегляд та відповідальність за її несплату. Методика визначення розміру плати за надані в оренду водні об'єкти затверджується відповідним центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища. Окрім обов'язку сплачувати орендну плату за водний об'єкт, орендодавець зобов'язаний сплачувати орендну плату за земельну ділянку під водним об'єктом.

Дискусійною у контексті з'ясування істотних умов договору є позиція О. Ю. Черняк. Дослідниця наголошує на доцільності запровадження європейської практики щодо відсутності поняття істотних умов договору та наслідків їх відсутності у договорі для самого договору. Авторка вказує, що превалювати має свобода договору і важливе значення мають мати домовленості між сторонами, а не унормування договірних відносин на

рівні законодавства [108]. На нашу думку, досліджувані нами договірні конструкції потребують законодавчої регламентації, зокрема у частині визначення істотних умов договору, а особливо щодо специфіки визначення усіх умов оплати за такими договорами, зважаючи на специфіку їх предмета, який потребує додаткового державного впливу та охорони.

Двосторонність досліджуваної договірної моделі підтверджується взаємністю прав та обов'язків у кожної із сторін договору. Так, орендодавець наділений такими правами вимоги до орендаря: використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням згідно з договором оренди; дотримуватись екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержуватись державних стандартів, норм і правил; дотримуватись режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються; своєчасно вносити орендну плату; здійснювати заходи з охорони та поліпшення екологічного стану водного об'єкта, експлуатації водосховищ та ставків відповідно до встановлених для них центральним органом виконавчої влади, режимів роботи, а також необхідність оформлення права користування гідротехнічними спорудами; передбачити місця для безоплатного забезпечення права громадян на загальне водокористування (купання, плавання на човнах, любительське і спортивне рибальство тощо).

Водночас, орендодавець має такі обов'язки: передати в користування земельну ділянку у відповідному до умов договору стані; гарантувати здійснення прав третіх осіб щодо земельної ділянки, яка передається в оренду; не вчиняти дії, що можуть перешкоджати орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою; забезпечити відшкодування капітальних витрат, які пов'язані з поліпшенням стану об'єкта оренди, якщо таке

поліпшення проводилося орендарем за згодою орендодавця; попереджати орендаря про специфічні властивості та недоліки земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану самого об'єкта оренди.

Обсяг прав орендаря складають наступні можливості: самостійно господарювати на орендованій земельній ділянці з дотриманням умов договору; зведення в установленому законодавством порядку жилих, виробничих, культурно-побутових та інших будівель і споруд та закладення багаторічних насаджень за письмовою згодою орендодавця; отримувати продукцію і доходи; здійснювати у встановленому законодавством порядку будівництво водогосподарських споруд та меліоративних систем за письмовим погодженням із орендодавцем. Спектр обов'язків орендаря охоплюють такі можливості: використовувати земельну ділянку в строки, які визначені договором оренди, що зареєстрований в установленому законом порядку; дотримуватись встановлених щодо об'єкта оренди обмежень (обтяжень) в тому обсязі, який передбачений законом або договором; додержувати режим використання таких спеціальних об'єктів, як землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення; надати копію договору відповідному органу доходів і зборів в межах п'яти днів після державної реєстрації договору оренди земельної ділянки державної або комунальної власності.

Договір оренди земель водного фонду є завжди є строковим. За відсутністю положень щодо строку користування водними об'єктами у ВК України, застосовується положення ЗК України та Закону «Про оренду землі», де зазначено, що строк є істотною умовою договору. Строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років.

Практично значимим є питання визначення моменту набуття орендарем права оренди земельної ділянки водного фонду. За загальним правилом, право оренди (суборенди) земельної ділянки підлягає державній реєстрації і виникає з моменту такої реєстрації (ч. 2 ст. 3 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»). Аналогічна норма визначена у ч. 5 ст. 6 ЗУ «Про оренду землі» та ст. 125 ЗК України. У відповідності до абз. 5 ст. 51 ВК України право оренди земельної ділянки під водним об'єктом поширюється на такий водний об'єкт. Отож, з моменту державної реєстрації права оренди земельної ділянки виникає право оренди на водний об'єкт.

Цікавою є судова практика щодо початку перебігу строків за договорами оренди. Упродовж останніх 10 років суди демонструють неоднозначні підходи до встановлення факту початку дії договору оренди землі. Так, Верховний Суд України неодноразово змінював свої підходи до визначення моменту укладення договору оренди землі: в одних випадках з моменту підписання договору, в інших — з моменту державної реєстрації прав.

Досягненням вважаємо, справу №322/1178/17 від 15.01.2020 р., де Велика Палата Верховного Суду поставила крапку та зробила висновок, відповідно до якого «для визначення початку перебігу та закінчення строку дії саме цього договору має значення не момент його підписання, а момент вчинення реєстраційних дій» [82]. Тобто, саме з моменту проведення державної реєстрації права оренди починає збігати строк договору оренди земельної ділянки.

У підсумку необхідно сказати, що підставою володіння і користування чужою земельною ділянкою водного фонду на умовах оренди є цивільно-правовий договір. Особливості предмета цієї договірної конструкції не модифікують правову природу цього договору. Володіння і користування

земельною ділянкою на умовах оренди здійснюються відповідно до умов договору та вимог, які передбачені земельним, водним та екологічним законодавством.

Договір оренди земельної ділянки водного фонду є консенсуальним та реєстраційним договором. Водночас, будучи одним із видів договору найму (оренди), для цієї договірної моделі характерними є відплатність, строковість та двосторонність.

Висновки до першого розділу

1. Земельна ділянка, на якій розташовано водний об'єкт як об'єкт цивільних правовідносин є індивідуально-визначеним майновим благом, якому притаманні природні властивості водно-земельного характеру, що обумовлюють їх правовий режим та цільове призначення і позначаються на особливостях здійснення і захисту учасниками цивільних правовідносин окремо чи разом взятих правомочностей володіння, користування та розпорядження цими об'єктами цивільних прав.

2. Ознаками земельної ділянки водного фонду, які індивідуалізують її як об'єкт цивільних правовідносин є: а) земельна ділянка — це частина земної поверхні; б) земельна ділянка має установлені межі; в) земельна ділянка має певне місце розташування; г) з земельна ділянка має кадастровий номер; д) земельна ділянка має фіксовану площу; е) земельна ділянка має цільове призначення пов'язане із функціональним використанням та специфічним правовим режимом, що визначаються з урахуванням її природних якостей та фізичних властивостей.

3. Водний об'єкт, як один із природних ресурсів, у площині правового регулювання майнових відносин є майновим благом, цивільні права щодо якого виникають і здійснюються у комплексі з правами на земельну ділянку, на якій він знаходиться. Природна нероздільність цих двох природоресурсів

обумовлює можливість розцінювати земельну ділянку у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом як складне нерухоме майно.

4. Розвиток відносин використання водних об'єктів та динаміка їх правового регулювання закономірно залежали від соціально-економічних умов розвитку суспільства на різних історичних етапах його формування. Доречно виокремлено три основні етапи розвитку правового регулювання відносин водокористування: I етап (початковий): правовий статус водних об'єктів на законодавчому рівні не розділявся із правовим статусом земель; користування землями водного фонду можливе було у формі власності (феодалного поземельного устрою та «окняжіння» вільних земель); розвиток мали сервітутні правовідносини; II етап (час перебування значної території сучасної України під експансією іноземних держав): запроваджені норми, що передбачали, правову базу вотчинного та помісного землеволодіння: земельні сервітути; законодавство розмежовує права на земельну ділянку та права на водні об'єкти; в джерелах права царської Росії не виокремлюють таку категорію, як землі водного фонду; в рамках націоналізації усіх земель, виник прототип орендних відносин — трудова оренда землі та водних об'єктів; виокремлено в самостійну категорію землі державного водного фонду; III етап (час незалежності): вперше інститут використання водних об'єктів на умовах оренди був закріплений у Водному кодексі України 1995 року; поряд із інститутом оренди водних об'єктів був започаткований правовий інститут оренди земельних ділянок водного фонду. Починаючи з березня 2021 року відносини використання водних об'єктів на умовах оренди опосередковуватимуться однією договірною конструкцією «договір оренди земельної ділянки у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом».

5. За договором оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом власник або уповноважена ним особа зобов'язується за

плату передати земельну ділянку, на якій розташований водний об'єкт у строкове володіння та користування, а орендар зобов'язаний користуватися земельною ділянкою і водним об'єктом відповідно до умов договору та вимог законодавства.

РОЗДІЛ 2

ДОГОВІР ЯК ПІДСТАВА ВИНИКНЕННЯ ВІДНОСИН ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ЩО НАЛЕЖАТЬ ДО КАТЕГОРІЇ ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДУ

2.1. Укладання договору оренди земельних ділянок, що належать до категорії земель водного фонду.

Початком відліку існування кожного договірної правовідношення є укладання договору, тобто досягнення згоди між особами щодо моделі правовідношення та їхньої поведінки, яка опосередковується умовами договору. Сьогодні сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору, що разом взяте законодавець визначив як свободу договору.

У доктрині права укладання договору означено як визначена правовими нормами юридико-логічна послідовність стадій реалізації цивільних прав та обов'язків, які виконуються на підставі узгоджених дій осіб, мають зустрічний характер та виражені у різних способах узгодження змісту договору. Відповідно спосіб укладення договору — це нормативно врегульована організація реалізації суб'єктами певних дій, через які може бути досягнуто вільне і взаємне узгодження волі сторін за договором [109, с. 3-8].

До такого ж розуміння укладання договору суб'єктами господарювання схиляється О. А. Беяневич, виокремлюючи два способи укладення договорів — неконкурентний (традиційний) спосіб та конкурентний спосіб (торги) [110, с. 87, 127].

Відповідно, неконкурентний (традиційний) спосіб укладення договорів зводиться до того, що при встановленні договірних відносин заздалегідь є визначеним суб'єктний склад, оскільки оферта адресується

конкретній особі. Конкурентний же спосіб укладення договорів (торги) передбачає необхідність вибору одного контрагента, і хоча оферта направлена кільком особам, договір буде укладено з «одним із них» [110, с. 89].

Окрім вищезазначеної диференціації способів укладення договорів, С. М. Бервено запропонував класифікувати їх за критерієм способу узгодження змісту договору, виокремлюючи загальний, спеціальний і судовий порядок укладення договору. Дослідник зауважує, що загальний підхід до укладення договору полягає у формуванні договору в порядку, визначеному ЦК України. За спеціальним порядком передбачається укладення особливих договорів, і такий порядок залежить від можливих способів його укладення. Відповідно судовому порядку притаманна приналежність до окремої стадії укладення договору, яка врегульована як нормами матеріального, так і нормами процесуального законодавства. Особливість такого порядку пояснюється тим, що волевиявлення сторін затверджується судовим рішенням, у зв'язку із чим таке волевиявлення вступає в силу з моменту набрання чинності власне судового рішення [111, с. 10-13].

Беручи до уваги той факт, що договір оренди земель водного фонду є одним із видів договорів найму (оренди), котрий, в свою чергу, належить до окремого договірного типу цивільно-правових договорів, та проаналізувавши чинне законодавство, доречно виокремити наступні способи укладання договору оренди земельної ділянки водного фонду: за способом укладення: конкурентний та неконкурентний; за порядком: загальний і судовий порядок.

До набрання чинності ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо уточнення порядку передачі в оренду водних об'єктів у комплексі з земельними ділянками», водні об'єкти надаються у

користування за договором оренди на земельних торгах у комплексі із земельною ділянкою. Втім, у пояснювальній записці до цього Закону зазначається, що «Можливість передачі у оренду на земельних торгах водних об'єктів, які знаходяться поруч із земельними ділянками зрошуваних земель і які є необхідними для спеціального водокористування (зокрема, забору води та скидання зворотних вод з зрошуваних земель) створює умови для недобросовісної конкуренції, оскільки дозволяє конкуренту шляхом отримання у оренду відповідних водних об'єктів на земельних торгах фактично заблокувати виробництво сільгосптоваровиробника, фермерського господарства та фізичної-особи підприємця на зрошуваних землях.

Таким чином, слід визнати обґрунтованим вилучення надання у користування за договором оренди водних об'єктів для спеціального водокористування, пов'язаного з забором та використанням води для зрошувальних заходів на зрошуваних землях, а також скиданням зворотних вод з цих земель з під дії норм законодавства України щодо обов'язкового проведення земельних торгів» [112].

Опосередкування відносин користування водним об'єктом договором оренди землі, на якій розташований цей водний об'єкт, обумовлює застосування до укладання такої категорії договорів правил укладання договору оренди землі. Таку ж позицію зайняв законодавець у ч. 5 ст. 51 ВК України, зауважуючи, що водні об'єкти надаються у користування за договором оренди земель водного фонду у комплексі із земельною ділянкою. У новій редакції цієї норми змінена не тільки модель договірної конструкції, але і зроблено застереження, що таке надання здійснюється у порядку, визначеному земельним законодавством України.

Нормативну основу укладання вказаного договору складають ст. 16 ЗУ «Про оренду землі», яка обумовлює порядок укладання цього договору формою власності на землю. Зокрема, відповідно до ч. 1 цієї статті

укладення договору оренди земельної ділянки, що є у приватній власності, здійснюється шляхом досягнення згоди орендодавця та особи, яка згідно із законом вправі набувати право оренди на таку земельну ділянку. У цьому випадку відповідний договір оренди укладається у порядку, що визначений ст. 638-647 ЦК України, а саме шляхом пропозиції однієї сторони укласти договір і прийняття такої пропозиції іншою стороною та об'єктивації досягнутої згоди з усіх істотних умов, у формі, яка визначена законом або договором. Пропозиція укласти договір (оферта) може бути ініційована будь-якою стороною майбутнього договору. Така пропозиція має містити істотні умови майбутнього договору і виражати намір особи, яка її зробила, вважати себе зобов'язаною у разі її прийняття (ст. 641 ЦК України). Для укладання договору необхідно, щоб особа, якій адресована оферта, погодилась прийняти оферту. Відповідь особи, якій адресована пропозиція укласти договір, про прийняття (акцепт) повинна бути повною і безумовною, на що вказує ст. 642 ЦК України. У цьому контексті слушною є позиція В. Т. Синайського, що третім елементом, необхідним для укладення договору, є покриття оферти акцептом (перфекція) [11313, с. 310].

Щодо оренди земельної ділянки із земель державної або комунальної власності, її правову основу, окрім ст. 16 ЗУ «Про оренду землі» складають також ст. 93, ст. 124., ст. 134 ЗК України, які визначають порядок надання земельних ділянок у користування на умовах оренди.

Відповідно до ст. 16 ЗУ «Про оренду землі» укладання договору оренди земельної ділянки із земель державної або комунальної власності здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування — орендодавця, прийнятого у порядку, передбаченому Земельним кодексом України або за результатами аукціону. У контексті внесення законодавчих змін до порядку передання у

користування водних об'єктів на умовах оренди, укладання договору оренди землі у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом укладається на підставі лише рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування без застосування конкурсних процедур.

Втім, звертає на себе увагу той факт, що у ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо уточнення порядку передачі в оренду водних об'єктів у комплексі з земельними ділянками» не передбачено внесення змін у ч. 3 134 ЗК України, якою окреслено коло випадків, коли при наданні земельних ділянок земельні торги не проводяться. Через що пропонуємо доповнити ч. 3 ст. 134 ЗК України наступними словами: «При наданні земельної ділянки державної чи комунальної власності у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом за договором оренди».

На думку М. С. Костюченка, обмеження у процедурі проведення аукціонів щодо передачі права користування оренди на земельну ділянку водного фонду державної чи комунальної форми власності можуть мати місце лише щодо використання земельної ділянки для потреб спеціального водокористування на підставі спеціально отриманих дозволів [**Ошибка! Источник ссылки не найден.**14, с. 77]. Проте із думкою вченого повністю погодитися неможливо, адже існують й інші виключення, зазначені ч. 2 ст. 134 ЗК України, перелік яких є відкритим.

Якщо сторони досягли згоди за всіма істотними умовами договору оренди земельної ділянки у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом, із земель державної або комунальної власності, то відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування — орендодавець ухвалює відповідне рішення у порядку, передбаченому ЗК України, після чого сторони підписують цей договір оренди.

Пунктом 2.16. Постанови Пленуму Вищого господарського суду України від 17.05.2011 р. № 6 «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» вказується, що рішення відповідного органу про надання земельної ділянки є необхідною умовою укладення договору оренди земельної ділянки, яка перебуває у державній або комунальній власності. Тому суд не може в судовому порядку зобов'язати такий орган укласти договір за відсутності зазначеного рішення [75].

Зацікавлена особа звертається до виконавчого органу чи органу місцевого самоврядування за місцем знаходження об'єкта оренди із заявою стосовно надання в оренду земельної ділянки водного фонду. До заяви додаються:

- 1) технічна документація з нормативної грошової оцінки земельної ділянки (за наявності);
- 2) план або схема земельної ділянки, яка передається в оренду;
- 3) кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів;
- 4) акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- 5) проект відведення земельної ділянки у випадках, передбачених ЗК України та Законом України «Про оренду землі»;
- 6) виписка з ЄДРПОУ (для юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців);
- 7) копія статуту юридичної особи-орендаря, завірена належним чином;
- 8) копія паспорта та ідентифікаційного номера (для фізичних осіб) [95, с. 44].

Підготовка проекту договору оренди водного об'єкта здійснюється виконавчим органом місцевого самоврядування. Після досягнення сторонами згоди щодо умов договору оренди водного об'єкта,

виготовляються три примірники договору, які підписуються орендарем, візуються департаментом екології та природних ресурсів, обласним управлінням водних ресурсів та подаються на підпис голові виконавчого органу сільської, селищної, міської ради. У разі розміщення земельної ділянки під водним об'єктом на території більше ніж однієї місцевої ради, у договорі оренди водного об'єкта має бути визначено площу земельної ділянки, розмір нормативної грошової оцінки та орендної плати за землю окремо по кожній частині земельної ділянки, яка знаходиться на території відповідної ради [Ошибка! Источник ссылки не найден., с. 120-121].

Аналізуючи положення ст. 51 ВК України, необхідно зауважити, що укладений договір, за яким водний об'єкт надається у користування на умовах оренди, погоджується центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері водного господарства. Таку законодавчу позицію не доречно розцінювати як один із етапів укладання досліджуваного договору, з позиції легального та доктринального розуміння поняття договору. Через що відкритим залишається питання правових наслідків відсутності такого погодження. На наше переконання, відсутність погодження договору оренди земельної ділянки у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом, необхідно розцінювати як перешкоду у вчиненні наступних реєстраційних процедур, оскільки таке погодження має публічно-правовий характер.

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. Орендодавець є замовником робіт із розроблення паспорта водного об'єкта. Такий документ погоджується з Державним агентством водних ресурсів України у строк в межах 15 робочих днів з дня його надходження. Закінчення строку оренди передбачає повернення орендарем свого примірника паспорта водного об'єкта

орендодавцю. Паспорт водного об'єкта переглядається кожні 5 років, якщо інше не передбачено самим договором оренди водного об'єкта. Перегляд паспорта також може бути зумовлений змінами технічних параметрів водного об'єкта і гідротехнічних споруд, зміни гідрологічного режиму річки (водотоку) та відповідному коригуванню.

Після досягнення сторонами згоди з усіх істотних умов, договір оренди водного об'єкту укладається сторонами у письмовій формі. Основні вимоги до форм та умов договорів оренди земельної ділянки водного фонду/водного об'єкту визначені ЦК України, ЗК України, ВК України, постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 р. 220 «Про затвердження Типового договору оренди землі», постановою Кабінету Міністрів України від 29.05.2013 р. № 420 «Про затвердження Типового договору оренди водних об'єктів». У сучасних українських реаліях відносини користування водними об'єктами опосередковуються двома договірними моделями — договором оренди водного об'єкта та договором оренди земельної ділянки водного фонду, яка знаходиться під ним. Відступ від традиційної моделі «річ — договір найму (оренди) річчю» та наявність двох договірних конструкцій обумовлені природним співіснуванням цих двох видів природних ресурсів. Однак, починаючи з 02.03.2021 р. передання водних об'єктів у користування на умовах оренди здійснюватиметься за одним договором, проект Типового договору якого розроблений КМ України. В аналізі регулятивного впливу до проекту постанови КМ України «Про затвердження Типового договору оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом» зауважується, що через оформлення неповного пакета документів, який надає право користуватись водним об'єктом, або ж користування водними об'єктами без будь-яких правовстановлюючих документів місцеві бюджети загалом недоотримують надходження від оренди водних об'єктів. Станом на 01.01.2019 р. із наявних

в Україні 47 тис. водних об'єктів загальною площею водного дзеркала 276 тис. га в оренду передано майже 17 тис. водних об'єктів загальною площею 120 тис. га (додаток 1 до Аналізу регуляторного впливу). Таким чином, здійснюється самовільне (без укладання договору оренди водного об'єкта) використання близько 30 тис. водних об'єктів загальною площею близько 156 тис. га, у результаті чого місцеві бюджети загалом щорічно недоотримують мінімум 60 млн. грн. орендної плати за надані в оренду водні об'єкти [115].

Стосовно типових договорів у ч. 2 ст. 179 ГК України зауважується, що у визначених законом випадках Кабінет Міністрів України та уповноваженим ним органи виконавчої влади затверджують типові договори та можуть рекомендувати орієнтовні умови господарських договорів (примірні договори). Типові договори можуть мати форму самостійного нормативного акта або виступати як додаток до нормативних актів і відтворювати їх окремі положення [116, с. 317]. Частиною 4 ст. 179 ГК України встановлено право сторін за господарськими договорами визначати зміст своїх договорів на підставі типових форм, що затверджуються Кабінетом Міністрів України. Також у випадках, які визначено законом, іншим органом державної влади, сторони не можуть відступати від змісту таких договорів, але наділені правом конкретизувати умови такого типового договору, зважаючи на специфіку своїх взаємовідносин.

Заключним етапом укладення договору оренди земель водного фонду є проведення державної реєстрації речового права на таку ділянку.

Передавання у користування водного об'єкта у комплексі із земельною ділянкою безумовно позначається на механізмі правового регулювання оренди цього виду майна і обумовлює власний каскад юридичних дій, з якими закон пов'язує їх настання. У цьому ланцюжку юридичних дій неабияк важливим для формування завершеного юридичного складу

користування природними ресурсами є визначення моменту виникнення права користування земельною ділянкою водного фонду та водним об'єктом.

Щодо права користування земельною ділянкою, то у відповідності до ЗУ «Про оренду землі» (ст. 6), це питання вирішується шляхом відсилання до положень Земельного і Цивільного кодексів України та інших законодавчих актів. З огляду на те, що право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації (ч. 2 ст. 4 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень») [117], а сама така державна реєстрація є підтвердженням державою факту набуття речового права, право користування земельною ділянкою на умовах оренди виникає з моменту державної реєстрації цього права.

Стосовно водного об'єкта, то право користування цим природним ресурсом виникає на підставі договору оренди водних об'єктів, який укладається у відповідності до Типового договору оренди водного об'єкту. У кодифікованому акті, який регулює водні відносини в Україні, — Водному кодексі України, зокрема у ст. 51, законодавцем цей темпоральний критерій не визначено. Водночас, у п. 45 Типового договору оренди водного об'єкту зроблено застереження, що договір набирає чинності з моменту його державної реєстрації.

Такий стан законодавчого регулювання щодо одночасного користування водним об'єктам та земельною ділянкою водного фонду, що знаходиться під ним, потребує наукового аналізу сутності юридичних дій, які пов'язані з вищевказаними Державними реєстраціями. Умовно такі юридичні дії можна згрупувати у три групи, з чітко визначеною послідовністю їх вчинення.

Перший етап пов'язаний із формуванням водного об'єкту, який завершується реєстрацією цього природного ресурсу у Державному

водному кадастрі відповідно до Порядку ведення державного водного кадастру, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 08.04.1996 року №413 [27].

Державна реєстрація водних об'єктів ведеться, насамперед, як збір, обробка, збереження та аналіз інформації про природні ресурси. На сьогодні в Україні започатковане функціонування системи державних кадастрів природних ресурсів. Створення і розвиток системи кадастрів є одним із першочергових завдань у галузі охорони довкілля, яке має на меті забезпечення збору, збереження та аналізу інформації про стан довкілля. Функціонування такої системи полягає у забезпеченні взаємної інтеграції, комплексності, доступності та оперативності надання відомостей про природні ресурси як для органів державної влади, так і для інших суб'єктів природокористування.

Метою ж обліку водних ресурсів є забезпечення раціонального використання вод. Водний кадастр є першим рівнем накопичення даних щодо водних об'єктів, земель водного фонду, водного режиму, водних ресурсів та їхнього використання. Накопичення таких даних необхідне з метою своєчасної соціально-економічної та екологічної оцінки водоресурсного потенціалу. Серед іншого в межах державного водного кадастру систематизовано відомості щодо поверхневих, підземних, внутрішніх морських вод та територіального моря; обсягів, режимів, якості і використання вод (водних об'єктів); водокористувачів (окрім вторинних) [118, с. 63].

Значущість Державного водного кадастру позначається також і у тому, що на основі даних цього кадастру розробляється паспорт водного об'єкта. Виходячи із аналізу Порядку розроблення паспорта водного об'єкту, останній може характеризуватися значною кількістю ознак. Зокрема, ідентифікація водного ресурсу здійснюється за такими

характеристиками: 1) назвою; 2) місцем знаходження; 3) типом водного об'єкта; 4) наявністю правил експлуатації та режиму роботи водного об'єкта; 5) площа водного дзеркала, тощо.

Ознаки водного об'єкта, які зазначені у паспорті, ідентифікують його у майновому обороті як нерухоме майно. До такого висновку можна прийти, з огляду на легальне та доктринальні підходи до розуміння нерухомого майна, як об'єктів, які розташовані на земельній ділянці, і переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Безумовно, таким об'єктом, можна вважати і водний ресурс.

Для оперативного забезпечення державних органів, підприємств, установ, організацій, громадян необхідними даними про водні ресурси створюються спеціалізовані автоматизовані інформаційні системи Державного водного кадастру, які обмінюються інформацією з Державним земельним кадастром.

Втім, порівнюючи підходи законодавця до визначення обсягу відомостей у Державному водному кадастрі та Земельному державному кадастрі, не важко помітити, що у першому із них не зазначаються відомості про власника чи користувача водним об'єктом. Такий стан нормативної визначеності відомостей можна пояснити єдністю водного об'єкта та земельної ділянки, яка знаходиться під ним, як об'єкта орендних відносин. Безумовно, що у сфері земельних, водних, екологічних відносин, кожен із них є окремим об'єктом, через що державою створюються спеціалізовані автоматизовані інформаційні системи Державного водного кадастру із Державним земельним кадастром. Однак у сфері майнових відносин, які регулюються цивільним законодавством, такі об'єкти складають одне ціле як у спектрі регулювання речових прав, так і договірних відносин. Тому користування водними об'єктами на умовах оренди здійснюється у комплексі із земельною ділянкою водного фонду.

Наступний етап — це державна реєстрація земельної ділянки, яка знаходиться під водним об'єктом, що здійснюється у відповідності до ЗУ «Про Державний земельний кадастр» [119] Відповідно до ст. 79¹ ЗК України земельна ділянка стає об'єктом речових прав, виключно з моменту її формування у Державному земельному кадастрі. Він є єдиною державною геоінформаційною системою відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження в їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами (ст. 1 ЗУ «Про державний земельний кадастр»). Державна реєстрація земельної ділянки полягає у внесенні до Державного земельного кадастру передбачених цим Законом відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера.

Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється при її формуванні шляхом відкриття Поземельної книги на таку ділянку за місцем розташування земельних ділянок відповідним Державним кадастровим реєстратором територіального органу центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Поземельна книга, як складова Державного земельного кадастру, містить відомості про земельну ділянку, які визначені у ст. 15 Закону: 1) кадастровий номер; 2) площа; 3) її місцезнаходження; 4) склад угідь; 5) цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель); 6) нормативна грошова оцінка; 7) відомості про обмеження у використанні земельної ділянки; 8) відомості про межі частини земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки; 9) кадастровий план земельної ділянки; 10) інформація про власників (користувачів) земельної ділянки відповідно до даних про зареєстровані речові права у Державному реєстрі

речових прав на нерухоме майно; тощо. Поземельна книга відкривається одночасно з державною реєстрацією земельної ділянки. Саме кадастровий номер є ідентифікатором земельної ділянки у Державному земельному кадастрі. З моменту державної реєстрації земельної ділянки, цей природний ресурс стає об'єктом майнового обороту у статусі одного із видів нерухомого майна. Підтвердженням розташування водного об'єкта на земельній ділянці є склад угідь та категорія земель водного фонду. Порядком ведення кадастру не передбачено опис водного ресурсу та його використання.

Державна реєстрація земельної ділянки підтверджується безоплатною видачею витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, який має містити всі відомості про земельну ділянку, що вносяться до Поземельної книги. До витягу також додається кадастровий план земельної ділянки.

Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі. Відносини щодо інформаційної взаємодії органів ведення Державного земельного кадастру та державної реєстрації прав визначено на підставі Постанови КМ України від 22 лютого 2012 р. № 118 [12020].

У цьому контексті неможливо оминути увагою чергові антирейдерські зміни в межах чинного законодавства, які були внесені ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» [Ошибка! Источник ссылки не найден.²¹], що набрав чинності 16.01.2020 року. Цим Законом ст. 79¹ ЗК України доповнено частиною 13, якою передбачено підстави скасування державної реєстрації земельної ділянки. Одна із них — рішення суду внаслідок визнання незаконною державної реєстрації земельної ділянки сумнівів не викликає, зважаючи на значну судову практику. Інша підстава — відсутність державної реєстрації

речового права на земельну ділянку з вини заявника, яку він зобов'язаний був здійснити упродовж одного року, породжує низку заперечень. По-перше, така практика скасування державної реєстрації не застосовується до іншого нерухомого майна, де причиною її скасування є самочинне будівництво. По-друге, суб'єктивний фактор заявника не повинен позначатися на легальності формування земельної ділянки, а впливати на можливість подальшої реєстрації його речового права. Зважаючи на наведені аргументи пропонуємо виключити із ч. 13 ст. 79¹ ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» абзац третій, як такий, що не відповідає загальній тенденціям набуття цивільних прав на нерухоме майно.

Дискусію зумовлюють неоднозначні положення Типового договору оренди водного об'єкта про державну реєстрацію цієї договірної моделі, що негативно позначається на практиці їх застосування. Відповідно до п. 45 вказаного нормативного акту договір оренди водного об'єкта набирає чинності після його державної реєстрації. Такий стан правового регулювання цього сегменту реєстраційних відносин не породжуватиме на практиці юридичних наслідків, оскільки відсутня чітка інформація про суб'єкта, який здійснюватиме державну реєстрацію договору оренди водного об'єкта та, до якої спеціалізованої автоматизованої інформаційної системи вноситимуться відомості про вказаний договір.

Більше того, вказана правова невизначеність локалізована в методичних рекомендаціях щодо надання у користування на умовах оренди водних об'єктів, які наочно демонструють відсутність єдиного підходу суб'єктів їх розробки до вирішення питання моменту набуття права користування водним об'єктом. Зокрема, у Методичних рекомендаціях з даного питання, щодо водних об'єктів, які розташовані на території Миколаївської області вказується, що державній реєстрації підлягає не

договір оренди водного об'єкта, а право користування водним об'єктом, яке виникає у орендаря з дня його державної реєстрації [122]. Державна реєстрація права оренди водного об'єкта, відповідно до п. 17 цих Методичних рекомендацій, здійснюється відповідно до чинного законодавства. Натомість, у Методичних рекомендаціях, що діють на території Сумської області, обумовлено, що орендар набуває права користування водним об'єктом після державної реєстрації погодженого договору оренди водного об'єкта, який підписується сторонами після проведення торгів [123]. Аналогічна правова позиція викладена у Методичних матеріалах Івано-Франківської області [124]. Ще один підхід до вирішення питання державної реєстрації запропоновано у Методичних рекомендаціях, дія яких поширюється на території Вінницької області, де зауважується, що орендар приступає до використання земельної ділянки з водним об'єктом після підписання сторонами договорів оренди земельної ділянки та водного об'єкта, їх державної реєстрації [125]. Таку ж неоднозначність правової позиції демонструють розробники відповідних Методичних рекомендацій, які діють на території інших адміністративних одиниць України.

Вказану правову невизначеність можна усунути, обумовивши, що державна реєстрація договору оренди водного об'єкта здійснюється у процесі реєстрації права оренди відповідної земельної ділянки водного фонду.

Третій, завершальний етап — державна реєстрація права оренди в порядку реєстрації речових прав на нерухоме майно відповідно до ст. 182 ЦК України та ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав та їх обтяжень».

Відповідно до ст. 5 цього законодавчого акту у Державному реєстрі підлягають реєстрації речові права на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці (переміщення яких

неможливе без їх знецінення та зміни призначення), а саме: підприємства як єдині майнові комплекси, будівлі, споруди (їх окремі частини), житлові та нежитлові приміщення квартири й житлові будинки. Зі змісту статті випливає, що цей перелік нерухомого майна є вичерпним і речові права на інші матеріальні блага, які розташовані на землі і переміщення яких неможливе без їх знецінення, не підлягають державній реєстрації. Через що, право користування водним об'єктом на умовах оренди з позиції закону не підлягає державній реєстрації.

Втім, аналізуючи положення Порядку розроблення паспорта водного об'єкту, можна дійти висновку, що кожному із водних об'єктів властиві кваліфікуючі ознаки, які його характеризують, та кожен із них ідентифікується за наступними критеріями: 1) за назвою; 2) місцем знаходження; 3) типом водного об'єкта; 4) наявністю правил експлуатації та режиму роботи водного об'єкта; 5) площі водного дзеркала, тощо. Сукупність цих ідентифікуючих факторів дозволяє розглядати водний об'єкт у статусі нерухомого майна, адже до цієї категорії майна належать об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Логічним законодавчим завершенням запропонованої доктринальної ідеї стало би доповнення п. 29 Порядку введення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно пунктом п'ятим наступного змісту: «5) про водний об'єкт: тип водного об'єкта; опис водного об'єкта із зазначенням кубічних метрів, гектарів».

Цікавим для наукового аналізу є роз'яснення Державної реєстраційної служби України «Щодо деяких питань, пов'язаних з державною реєстрацією права оренди земельних ділянок під водними об'єктами» №341/12-15-06 від 10.03.2015 року подане на звернення Держводагенства, щодо неоднозначного застосування законодавства органами державної реєстрації

прав в частині порядку користування водними об'єктами на умовах оренди [126].

Укрдержреєст, керуючись ч. 3 та ч. 4 ст. 51 ВК України про те, що водний об'єкт надається у користування за договором оренди земель водного фонду у комплексі із земельною ділянкою, та п. 2 Типового договору оренди водного об'єкта, який визначає об'єктом оренди за цим договором воду (водний простір) водного об'єкта та земельну ділянку під водним об'єктом, вказує, що на підставі договору оренди водних об'єктів виникає право оренди земельної ділянки водного фонду під водним об'єктом, яке підлягає державній реєстрації відповідно до п. 2 ч. 1 ст. 4 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Водночас слід врахувати, зауважує Укрдержреєст, що договір оренди водного об'єкта укладається виключно у разі, якщо об'єктом оренди є не тільки земельна ділянка водного фонду, а й безпосередньо водний об'єкт, розташований на ній. В іншому випадку право оренди земельної ділянки виникає на підставі договору оренди землі.

Якщо з двома останніми твердженнями можна погодитись цілковито і підтримати їх то перше обумовлює сумнів з огляду на ч. 2 ст. 3 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», адже право оренди земельної ділянки водного фонду під водним об'єктом виникає не в часі укладання договору оренди водного об'єкта, а з моменту реєстрації цього речового права.

Підсумовуючи необхідно зауважити, що питання синхронізації часу набуття права користування водним об'єктом та земельною ділянкою водного фонду, що знаходиться під цим об'єктом, можна було би вирішити застосовуючи ст. 27 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав та їх обтяжень». Відповідно до її положень укладений в установленому законом

порядку договір, предметом якого є нерухоме майно, речові права на яке підлягають державній реєстрації, чи його дубліката є підставою для державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Таким договором беззаперечно можна було би вважати договір оренди водного об'єкту, якщо на законодавчому рівні визначити водний об'єкт нерухомим майном, яке залучається до майнового обороту разом із земельною ділянкою водного фонду, що знаходиться під ним.

Однак законодавець, приймаючи ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо уточнення порядку передачі в оренду водних об'єктів у комплексі з земельними ділянками», визначив інший механізм передання водних об'єктів у користування і набуття орендарем права користування цим природнім ресурсом. Починаючи з 2 березня 2021 року водні об'єкти надаватимуться у користування за договором оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом у порядку, визначеному земельним законодавством України, а право оренди земельної ділянки під водним об'єктом поширюється на такий водний об'єкт.

У пояснювальній записці до проекту цього Закону зауважується, що в такий спосіб будуть усунені колізії ч. 3 та ч. 11 ст. 51 ВК України. Вказана законодавча позиція прив'язана до державної реєстрації права оренди земельної ділянки, однак потребує глибокого доктринального обґрунтування, оскільки шляхом укладання договору оренди одного природного ресурсу у користування передається інший природний ресурс.

2.2 Сторони договору оренди земельних ділянок водного фонду

Договір оренди земельної ділянки водного фонду як юридичний факт є підставою виникнення у осіб, які вступають у цей вид зобов'язальних правовідносин, прав і обов'язків, що обумовлюються умовами договору та цивільним, земельним і водним законодавством. Сьогодні малодослідженим

є коло осіб, які можуть вступати у такі правовідносини та їх правовий статус. Тому, цілком логічно виникає потреба визначити особливості правового статусу сторін договору оренди земельних ділянок водного фонду, що надасть можливість більш детально його враховувати при укладанні цього договору.

Однією зі сторін договору оренди земельної ділянки водного фонду є орендодавець. Враховуючи змістовне навантаження ст. 761 ЦК України, на стороні наймодавця можуть вступати в договірні відносини оренди землі власники речей, особи, яким належать майнові права та особи, уповноважені на укладання договору найму.

Першочергово, змістовне навантаження вказаної статті зумовлене статусом власника майна, адже, моделюючи її положення, законодавець виходив із того, що передання майна в найм є одним із способів розпорядження ним, а тому наймодавцем може бути лише той, хто має право розпоряджатися майном. У царині приватного права така можливість належить першочергово власнику, оскільки зміст права власності становить тріада речових правомочностей, до складу якої входить розпорядження майном [68, с. 87].

Отже, закріплюючи в ЦК України розглянуту норму, І. Р. Калаур влучно зауважує, що законодавець мав на меті задекларувати, що у сфері приватноправових відносин єдиною правовою основою передання майна в найм з власної волі є титул власника. Відтак, будь-яка інша особа, котра не є власником, може вступати у відносини найму на стороні наймодавця за умови, що вона уповноважена на укладання договору найму. Таке розпорядче повноваження повинно випливати із закону або бути заснованим на спеціальному волевиявленні власника [688, с. 88].

Відповідно до ч. 1, ч. 8 ст. 93 ЗК України, ст. 4, ст. 5 ЗУ «Про оренду землі», ст. 51 ВК України сторонами договору оренди земельної ділянки

водного фонду є орендодавець та орендар. Як зазначено у ст. 4 ЗУ «Про оренду землі» та ч. 8 ст. 93 ЗК України орендодавцями земельних ділянок є суб'єкти, у власності яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи. Водночас, у ст. 4 ЗУ «Про оренду землі» окремо окреслюється коло орендодавців земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, у спільній власності територіальних громад та у державній власності. Щодо оренди водних об'єктів, то відповідно до абз. 6 ст. 51 ВК України орендодавцями таких природних об'єктів є органи, що здійснюють розпорядження земельними ділянками під водою (водним простором) згідно з повноваженнями, визначеними ЗК України. З огляду на вищесказане, потребує уточнення ч. 4 ст. 124 ЗК України, де зауважується, що передача в оренду земельних ділянок, які перебувають у власності громадян і юридичних осіб, здійснюється за договором оренди між власником земельної ділянки і орендарем. Оскільки вказана норма не обумовлює можливість укладання такого договору уповноваженими власником особами, необхідно внести відповідне уточнення у ч. 4 ст. 124 ЗК України та викласти її у такій редакції: «Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, здійснюється за договором оренди між власником земельної ділянки або уповноваженої ним особи і орендарем. Підставою для укладення договору оренди може бути цивільно-правовий договір про відчуження права оренди».

Порівняльний аналіз змістовного навантаження положень цивільного, земельного та водного законодавства, які окреслюють правовий статус орендодавця, дозволяють виявити і інші розбіжності у їх змісті. Так, ч. 1 ст. 4 ЗУ «Про оренду землі» визначає, що орендодавцями земельних ділянок є громадяни та юридичні особи. У такій редакції, зміст зазначеної статті не відповідає сьогоdnішнім тенденціям розвитку законодавства про оренду та потребує уточнення, з огляду на те, що при визначенні кола орендодавців

земельної ділянки необхідно зважати на ст. 2 ЦК України, у якій учасниками цивільних відносин визначено фізичні та юридичні особи.

Більше того, іноземці та особи без громадянства наділені такими ж правами, що і громадяни України, у сфері землекористування, за винятком випадків, передбачених національним законодавством (зокрема, у ч. 5 ст. 22 ЗК України зауважується, що землі сільськогосподарського призначення не можуть належати на праві приватної власності іноземцям, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам).

Так, ч. 2, ч. 3 ст. 81 ЗК України іноземцям та особам без громадянства надано право набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів. Також вказані особи наділені правом набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності. Такі нерухомі об'єкти іноземці та особи без громадянства можуть набувати за договорами купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, за іншими цивільно-правовими угодами, шляхом викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності, а також через прийняття спадщини.

Подібні можливості щодо набуття земельних ділянок у власність визначені за юридичними особами. Зокрема, відповідно до ст. 82 ЗК України підставами набуття права власності на земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності для юридичних осіб (заснованих громадянами України або юридичними особами України) є придбання таких об'єктів за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; внесення земельних ділянок її засновниками до статутного капіталу; прийняття спадщини, тощо.

Щодо іноземних юридичних осіб, то вони набувають право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів у випадку, коли придбавають об'єкти нерухомого майна, мають на меті спорудження об'єктів, які пов'язані із здійсненням підприємницької діяльності в Україні. За межами населених пунктів іноземні юридичні особи можуть набути право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення у випадку, коли вони придбавають об'єкти нерухомого майна.

Підстави набуття права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення спільними підприємствами, заснованими за участю іноземних юридичних і фізичних осіб, передбачено ч. 1 та ч. 2 ст. 82 ЗК України, та у порядку, встановленому ЗК України щодо особливостей права власності на земельні ділянки іноземних юридичних осіб.

Підсумовуючи, зауважимо, що ч. 1 ст. 4 ЗУ «Про оренду землі» потребує синхронізації зі ст. 2 ЦК України та ч. 2, і ч. 3 ст. 81 ЗК України, шляхом внесення відповідних уточнень у її зміст, як-от. «Орендодавцями земельних ділянок є фізичні особи та юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи».

Окрім титульних власників, орендодавцями за договором оренди земельної ділянки водного фонду є уповноважені особи. Ними можуть бути: а) законні представники власника земельної ділянки; б) комерційні представники; в) представники за довіреністю; г) уповноважені представники, що здійснюють розпорядження земельними ділянками, що перебувають у державній чи комунальній власності; д) особа, яка управляє майном або спадщиною тощо.

Так, орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності є сільські, селищні, міські ради в межах

повноважень, визначених законом (пунктом 3 розділу II Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» визначено земельні ділянки, які вважаються землями комунальної власності відповідних територіальних громад **[Ошибка! Источник ссылки не найден.]**); орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у спільній власності територіальних громад, є районні, обласні ради та Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом; орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у державній власності, є органи виконавчої влади, які відповідно до закону передають земельні ділянки у власність або користування. Відповідно п.4 розділу II Прикінцевих та перехідних положень ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» визначено перелік земель державної власності **[Ошибка! Источник ссылки не найден.27]**.

Зі змісту ч. 5 ст. 4 ЗУ «Про оренду землі» уповноваженою особою орендодавця є особа, яка управляє спадщиною і має земельну ділянку, що входить до складу спадщини, у разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття після спливу шести місяців з дня відкриття спадщини.

Такою особою, із аналізу ст. 1285 ЦК України, є нотаріус, а в населених пунктах, де немає нотаріуса, — відповідний орган місцевого самоврядування. У разі відсутності спадкоємців або виконавця заповіту особою, яка управляє спадщиною, до складу якої входить земельна ділянка, є сільська, селищна, міська рада за місцезнаходженням такої земельної ділянки.

Необхідно зазначити, що визначення орендодавцем особи, яка управляє спадщиною і має повноваження щодо укладення договору оренди земельної ділянки, є новелою цивільного законодавства України. Зазначені доповнення цивільного та земельного законодавства України у контексті розширення повноважень особи, яка управляє спадщиною, є позитивним правовим надбанням, що сприяє динаміці орендних відносин земельних ділянок сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення і сприяє ефективному використанню земель під час процедури визнання спадщини відумерлою.

Підсумовуючи доктринальний аналіз статусу орендодавця у договірній моделі, за якою у користування передається земельна ділянка у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом, зауважимо, що необхідною умовою такого передання є належність у фізичної та юридичної правового титулу, до змісту якого входить можливість розпоряджатися цими природними ресурсами.

Окрему увагу земельне і водне законодавство приділяє статусу орендаря земельної ділянки та водного об'єкта, на якій він розташований. Відповідно до ст. 5 ЗУ «Про оренду землі», орендарями земельних ділянок є юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою. Право бути орендарями земельних ділянок також закріплено за:

а) районними, обласними, Київською і Севастопольською міськими державними адміністраціями, Радою міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінетом Міністрів України в межах повноважень, які визначені законом;

б) сільськими, селищними, міськими, районними та обласними радами, Верховною Радою Автономної Республіки Крим у межах повноважень, які визначені законом;

в) громадянами та юридичними особами України, іноземцями та особами без громадянства, іноземними юридичними особами, міжнародними об'єднаннями та організаціями, а також іноземними державами.

Натомість ч. 4 ст. 59 ЗК України визначено право громадян та юридичних осіб набувати на підставі договору оренди права щодо земельних ділянок прибережних захисних смуг, смуг відведення і берегових смуг водних шляхів, озер, водосховищ, інших водойм, боліт та островів для сінокосіння, рибогосподарських потреб (у тому числі рибництва (аквакультури), культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт, догляду, розміщення та обслуговування об'єктів портової інфраструктури і гідротехнічних споруд тощо, а також штучно створених земельних ділянок для будівництва та експлуатації об'єктів портової інфраструктури та інших об'єктів водного транспорту.

Втім, зміст цієї норми суперечить земельному законодавству, зокрема ч. 2 ст. 93 ЗК України та ст. 5 ЗУ «Про оренду землі» та потребує корегування, оскільки обумовлює виключно для громадян, а не фізичних осіб загалом, можливість передання їм із земель водного фонду на умовах оренди земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення і берегових смуг водних шляхів, озера, водосховища, інші водойми, болота та острови.

З цих міркувань доречно внести зміни у ч. 4 ст. 59 ЗК України та викласти її в такій редакції: «Фізичним особам та юридичним особам органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування із земель водного фонду можуть передаватися на умовах оренди земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення і берегових смуг водних шляхів, озера, водосховища, інші водойми, болота та острови для

сінокосіння, рибогосподарських потреб (у тому числі рибництва (аквакультури), культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт, догляду, розміщення та обслуговування об'єктів портової інфраструктури і гідротехнічних споруд тощо, а також штучно створені земельні ділянки для будівництва та експлуатації об'єктів портової інфраструктури та інших об'єктів водного транспорту. Землі водного фонду можуть бути віднесені до земель морського і річкового транспорту в порядку, встановленому законом».

У контексті дослідження правового статусу орендаря земельних ділянок водного фонду привертає увагу п. 39 Типового договору оренди водних об'єктів, де зазначається, що підставою для припинення договору оренди водного об'єкта є припинення підприємницької діяльності фізичної особи-підприємця. Дане положення, як підстава припинення, не вказується в жодному законодавчому акті, який регулює орендні відносини (ЦК України, ЗК України, ЗУ «Про оренду землі»). Можливо законодавець таким чином, мав на увазі, що орендарями є тільки суб'єкти підприємницької діяльності.

Питання правового становища фізичної особи-підприємця, неодноразово привертало увагу вчених у галузі економіки й права, зокрема В.К. Мамутова [128], О.М. Вінник [11299], В. С. Щербини [130] та інших.

Питання правового становища фізичної особи-підприємця, неодноразово привертало увагу вчених у галузі економіки й права. На думку Р. Майданика, поширення набуває проблема правової регламентації розмежування статусу фізичної особи-підприємця та фізичної особи без спеціального правового статусу. Суть такого відмежування необхідно вбачати в необхідності визначення мети вчинення правочину, тобто, якщо виникає спір щодо суб'єкта який придбав товар (тобто, або як споживач або як підприємець), то вирішення цього питання лежить у площині з'ясування

характеру обліку наступної поетапної реалізації отриманого чи передбаченого правового результату [131, с. 14].

Порівнюючи правовий статус фізичної особи із правовим статусом підприємця, І. М. Бутков наголошує на тому, що статус фізичної особи громадянин змінити не може, оскільки він не пов'язаний з його обсягом право- чи дієздатності, або ж іншими факторами, а може втратитися лише зі смертю особи; громадянин може бути позбавлений статусу суб'єкта підприємництва, проте на статус фізичної особи це жодним чином не може вплинути [132, с. 72].

Враховуючи наукові напрацювання вчених та на основі аналізу норм законодавства, вважаємо, що п. 39 Типового договору оренди водного об'єкту не узгоджується із правовим статусом фізичної особи — орендаря, що визначений у ЦК України, ЗК України, Законі «Про оренду землі», тому пропонуємо ч. 3 п. 39 Типового договору оренди водного об'єкту викласти в наступній редакції: «ліквідації юридичної особи-орендаря або смерть фізичної особи-орендаря».

Правовий статус є однією із найважливіших юридичних категорій, яка відображає складні зв'язки, що виникають між державою і особою, а також, що виникають між особами у різноманітних правовідносинах, в яких вони беруть участь [133, с. 37]. На думку С. Л. Лисенкова, правовий статус особи є сукупністю закріплених у чинному законодавстві прав, свобод та обов'язків, а також гарантій їх реалізації. Отже, правовий статус є складним явищем, яке включає три елементи: 1) права і свободи; 2) обов'язки; 3) гарантії реального здійснення прав і обов'язків [134, с. 258]. Більш розширене визначення надає О. Ф. Скакун, яка вважає, що правовий статус особи є системою прав, свобод, обов'язків, відповідальності, які закріплені в нормативно-правових актах, гарантовані державою, відповідно до яких

індивід, як суб'єкт права (тобто як такий, що має правосуб'єктність), координує свою поведінку у суспільстві [135, с. 409].

У свою чергу, О. Ю. Черняк, визначаючи особливості цивільно-правового статусу споживача, пропонує дефініцію спеціального правового статусу визначати як закріплений нормами права статус відособленої за певними ознаками соціальної групи, що характеризує особливе становище особи, зумовлене тією соціальною роллю, що вона виконує в цій соціальній групі. Категорію спеціального правового статусу авторка вважає конкретною, спеціалізованою, оскільки вона здатна виконувати функцію соціальної диференціації. Така диференціація може бути заснована на будь-якій юридично значимій засаді: вік, споріднення, стан здоров'я, професія, особлива соціальна роль суб'єкта й інші ознаки [136, с. 29].

У контексті нашого дослідження доречно говорити про спеціальний правовий статус орендодавця та орендаря за договором оренди земельної ділянки водного фонду, який обумовлений правовим режимом земельної ділянки водного фонду та розташованим на ній водним об'єктом, метою їх спільного використання і позначається на змісті їхніх прав і обов'язків.

У науці цивільного права і обов'язки сторін договору поділяють на декілька видів: головні та звичайні; імперативні та диспозитивні [137]. З огляду на те, що договірні відносини оренди землі водного фонду регулюється різними галузями права, доцільно виявити особливості змісту прав і обов'язків їх учасників, які набувають на різних стадіях динаміки цього виду договірних правовідносин і визначені, порівнюючи загальні правила поведінки про найм (оренду) ЦК України та оновленого за останній рік спеціального законодавства щодо оренди земельної ділянки у комплексі із водним об'єктом

На стадії укладення договору, основним обов'язком орендодавця є передання майна орендареві негайно або у строк, встановлений договором

оренди (ст. 765, ст. 766 ЦК України). Цьому обов'язку кореспондується право орендаря за своїм вибором вимагати від орендодавця передання речі і відшкодування збитків, завданих йому такою затримкою, або відмовитися від договору оренди і теж вимагати відшкодування завданих йому збитків. Такий же обов'язок орендодавця «передати земельну ділянку» встановлено у ст. 24 ЗУ «Про оренду землі».

Відповідно до ст. 767 ЦК України орендодавець зобов'язаний передати орендарю річ у стані, що відповідає умовам договору оренди та її призначенню. Разом із вимогою про стан переданої речі законом встановлено вимогу передати орендареві річ у комплекті. Відповідно до ст. 51 ВК України водні об'єкти надаються у користування у комплексі із земельною ділянкою за договором оренди земель водного фонду. Втім, у новій редакції цієї статті, яка набуде чинності 02.03.2021 року, назва договірної моделі, за якою передається у користування водний об'єкт, називається «договір оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом». Така видозміна редакції статті та застосування словосполучення «у комплексі» обумовлені спрощенням законодавчого механізму набуття права користування водним об'єктом і не породжує дискусії щодо водного об'єкта і земельної ділянки як головної речі і приналежності. Головним речам і приналежностям властиво те, що вони як сукупність компонентів пов'язані функціонально, причому їхній функціональний зв'язок — підпорядкованість, тобто призначення приналежностей — служити головній речі [137]. Коли ж говорити про «комплектність» у відносинах оренди водного фонду, то необхідно сказати про паспорт водного об'єкта, який є невід'ємною складовою договору оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом.

Орендодавець земельної ділянки зобов'язаний попередити орендаря про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, які в процесі її

використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану самого об'єкта оренди (абз. 4 ст. 24 ЗУ «Про оренду землі»). Такий же обов'язок у орендодавця існує і щодо водного об'єкта в разі оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом. Тому абз. 4 ст. 24 ЗУ «Про оренду землі» після слів «земельної ділянки» необхідно доповнити словами «та водного об'єкта, в разі оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом».

Іншим обов'язком орендодавця земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом є повідомлення орендаря про всі права третіх осіб на об'єкт оренди. У відповідності до загальних положень про найм (оренду), якщо орендодавець не повідомив орендаря про всі права третіх осіб на річ, що передається у оренду, орендар має право вимагати зменшення розміру плати за користування річчю (земельною ділянкою) або розірвання договору та відшкодування збитків.

За загальним правилом передання в оренду водного об'єкта здійснюється без обмеження права загального водокористування, якщо інше не визначено 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).

Водночас новелою ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо уточнення порядку передачі в оренду водних об'єктів у комплексі з земельними ділянками» є обов'язок орендаря водного об'єкта не створювати перешкод у здійсненні права загального водокористування (крім випадків, визначених законом) та у здійсненні спеціального водокористування відповідно до виданих дозволів. Цей обов'язок орендаря синхронізується з обов'язком орендодавця забезпечити реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки при переданні цього

природного ресурсу в оренду. Задля виконання вказаних обов'язків орендодавець водного об'єкта, керуючись принципом добросовісності, що задекларований у ст. 3 ЦК України, та ч. 2 ст. 769 ЦК України повинен проінформувати орендаря про наявність дозволів на спеціальне водокористування

Словосполучення «не створювати перешкод» обумовлює пасивну поведінку орендаря водного об'єкта у забезпеченні здійснення загального та спеціального водокористування. Більш виправданою у цьому контексті є активна поведінка цих учасників орендних відносин, яка визначена у ст. 51 ВК України. У відповідності до вказаної норми орендарі, яким водний об'єкт надано в користування на умовах оренди, зобов'язані надавати іншим водокористувачам можливість здійснювати спеціальне водокористування в порядку, встановленому цим Кодексом, крім випадків, якщо таке спеціальне водокористування унеможливило використання орендарем водного об'єкта для потреб, визначених у договорі оренди. Водокористувачі, яким видано дозвіл на спеціальне водокористування, мають право скидати зворотні води в орендовані водні об'єкти за умови, що при цьому не перевищуються нормативи гранично допустимого скидання забруднюючих речовин.

Орендар на етапі передання земельної ділянки у користування зобов'язаний приступати до використання земельної ділянки після державної реєстрації права оренди земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі. У контексті змін до водного законодавства факт державної реєстрації права оренди земельної ділянки є правопідтверджуючим фактом права користування водним об'єктом, оскільки, відповідно до нової редакції ч. 1 ст. 51 ВК України право оренди земельної ділянки під водним об'єктом поширюється на такий водний об'єкт.

Другою стадією динаміки договірної правовідносини є виконання договору оренди. Після державної реєстрації права оренди земельної ділянки державної або комунальної власності орендар у п'ятиденний строк повинен надати відповідному податковому органу копію такого договору. Якщо у користування передається земельна ділянка в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом, копія договору оренди передається також відповідному територіальному органу центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері розвитку водного господарства.

Виконуючи договір, орендар зобов'язаний користуватися річчю відповідно до її призначення та умов договору (ч. 1 ст. 773 ЦК України). Зміст цієї норми відтворено у ст. 24 «Про оренду землі» через моделювання права орендодавця вимагати від орендаря використання земельної ділянки у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом за цільовим призначенням згідно з договором оренди. Щодо водного об'єкта то його використання здійснюється відповідно до вимог водного законодавства України.

Водночас, у ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо уточнення порядку передачі в оренду водних об'єктів у комплексі з земельними ділянками» перелік зобов'язань, які повинен виконувати орендар у процесі використання такої земельної ділянки є значно ширшим. Зокрема, орендар зобов'язаний виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором оренди землі; дотримуватися режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення; здійснювати заходи з охорони та поліпшення екологічного стану водного об'єкта, експлуатації водосховищ і ставків відповідно до встановлених в

установленому порядку режимів роботи, а також необхідність оформлення права користування гідротехнічними спорудами та права спеціального водокористування.

На орендодавця земельної ділянки покладено обов'язок відшкодувати орендарю капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкта оренди, яке проводилося орендарем за згодою орендодавця. Відповідно до п. 14.1.75 ч 1 ст. 14 Податкового кодексу України [138], земельним поліпшенням слід вважати результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості. Подібне за змістом поняття земельних поліпшень визначено у ч. 1 ст. 1 ЗУ України «Про оцінку земель», де земельні поліпшення визначаються як зміна якісних характеристик земельної ділянки внаслідок розташування в її межах будинків, будівель, споруд, об'єктів інженерної інфраструктури, меліоративних систем, багаторічних насаджень, лісової та іншої рослинності, а також внаслідок господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів тощо) [139].

Водночас, законодавець в імперативному порядку вимагає, щоб складовою змісту договору оренди водного об'єкта було вищевказане зобов'язання орендаря здійснювати заходи з 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 (ст. 51 ВК України). Отож, покращення екологічного стану земельної ділянки водного фонду та водного об'єкта є тими поліпшенням стану об'єкта оренди, яке обумовлене домовленістю сторін договору оренди земельної ділянки у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом та здійснюється в процесі його виконання як договірною зобов'язання. Втім, зведення жилих, виробничих, культурно-побутових, гідротехнічних споруд, лінійних споруд, мостових

переходів, а також інших об'єктів інфраструктури, будівель і споруд, закладення багаторічних насаджень, є поліпшенням стану земельної ділянки водного фонду, щодо яких орендодавець надає згоду вже після укладеного договору оренди земельної ділянки.

Таке розмежування поліпшень об'єкта оренди позначається на можливості застосування положень ч. 3 ст. 778 ЦК України, оскільки лише у випадку здійснення виокремленої нами другої групи поліпшень земельної ділянки водного фонду її орендар має право на відшкодування вартості необхідних витрат або на зарахування їх вартості в рахунок плати за користування такою земельною ділянкою.

Можливість самотійного господарювання орендаря може реалізуватися лише шляхом використання земельної ділянки за цільовим призначенням із дотриманням обмежень та обтяжень прав на землю, умов надання ділянки у користування [56, с. 261]. Право орендаря самотійно господарювати на землі є його законним речовим правом, яке забороняє власнику земельної ділянки, чи іншим третім особам перешкоджати орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою. Разом з тим, таке втручання, і при тому на правовій основі, може мати місце, якщо землекористувач здійснює господарювання на земельній ділянці не у відповідності із встановленими правилами та нормами, які регламентують використання та охорону земель.

Спеціальне законодавство забороняє передання орендарем права на оренду водного об'єкта іншим суб'єктам господарювання. Ще одна заборона для орендарів земельних ділянок, що передаються у користування у комплексі з розташованими на них водними об'єктами, встановлена у ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо уточнення порядку передачі в оренду водних об'єктів у комплексі з земельними

ділянками». Починаючи з 2 березня 2021 року вони не матимуть можливості укласти договір суборенди такої земельної ділянки.

У першому випадку орендар вибуває із договірних відносин оренди, а його місце заступає особа, якій передано право на оренду. Щодо другого випадку, то орендар залишається учасником договірних відносин, проте користується річчю суборендар відповідно до її призначення та умов договору суборенди. Таким чином, у кожному із цих випадків річчю користується не орендар, а особа до якої перейшли його права і обов'язки. Щодо земельної ділянки, на якій знаходиться водний об'єкт, законом заборонена така трансформація користувача, оскільки це може призвести до створення перешкод у здійсненні права загального та спеціального водокористування, про що неодноразово доводила судова практика.

У процесі виконання договору, орендар зобов'язаний своєчасно сплачувати орендну плату за користування водним об'єктом та орендну плату за земельну ділянку під водним об'єктом. Такий механізм справляння орендної плати обумовлений складністю об'єкта оренди, адже орендар користується одночасно двома окремими природними ресурсами — водним об'єктом та земельною ділянкою, на якій він знаходиться. Відповідно, у правовому полі цього виду орендних відносин юридично значимими є два нормативно правові акти, якими визначається розмір орендної плати: Методика визначення розміру плати за надані в оренду водні об'єкти [140] та Постанова Кабінету Міністрів України від 13 грудня 2006 р. № 1724 «Деякі питання оренди земель», якою були внесені зміни до Типового договору оренди землі. Відповідно до п. 10 цього Типового договору, обчислення розміру орендної плати за користування земельними ділянками здійснюється з урахуванням її цільового призначення та коефіцієнтів індексації, що визначаються Держземагентством за формами, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 13 грудня 2006

р. № 1724 «Деякі питання оренди земель» [141], що заповнюються під час укладання або зміни умов договору оренди водного об'єкта чи продовження його дії.

Одночасне користування двома природними ресурсами зумовлює для орендаря водного об'єкта необхідність виконувати обов'язки, які визначені земельним законодавством для орендарів земельних ділянок. Зокрема, орендар зобов'язаний не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів, дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон (пункти «г», «е» ч. 1 ст. 96 ЗК України); зберігати корисні властивості землі (п. «г» ч. 1 ст. 96 ЗК України); своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом (п. «д» ч. 1 ст. 96 ЗК України) тощо.

Строковість договору оренди земельної ділянки у комплексі із розташованим на ній водним об'єктом обумовлює низку обов'язків для сторін цього договору на стадії його припинення, що може бути спричинене закінченням строку дії договору або його розірвання.

За загальним правилом, що визначене у ч. 1 ст. 785 ЦК України, у разі припинення договору оренди майно, передане у користування, має бути негайно повернене орендареві у тому стані, в якому воно було одержане, з урахуванням його нормального зносу, або у стані, який було обумовлено в договорі. Орендар не має права утримувати земельну ділянку для задоволення своїх вимог до орендодавця. Більше того, орендар зобов'язаний відшкодувати орендодавцю завдані збитки, які були спричинені не своєчасним поверненням орендодавцеві земельної ділянки.

Відповідно до ч. 1 ст. 764 ЦК України, якщо орендар продовжує користуватися майном після закінчення строку договору оренди, то, за

відсутності заперечень наймодавця протягом одного місяця, договір вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором. Отож, для пролонгації договору оренди за таких обставин достатньо мовчазної згоди обох сторін договору.

Однак, все що стосується оренди земельної ділянки визначено спеціальним законодавством, корективи у котре були внесені у 2020 році ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» [121]. Законодавчий акт розмежував інститут поновлення договору оренди та переважне право добросовісного орендаря на укладення нового договору.

Відповідно до ст. 126-1 ЗК України, договір оренди можна поновити, якщо договір містить умову про його поновлення після закінчення строку, на який його укладено. За таких обставин договір поновлюється на такий самий строк і на таких самих умовах без вчинення сторонами договору письмового правочину про його поновлення. Втім, інститут поновлення договору є доступним орендарю лише тоді, коли предметом договору є земельні ділянки, на яких розташовані будівлі або споруди, що перебувають у власності користувача або набувача права користування земельною ділянкою.

Реалізація орендарем переважного права є можливою тільки у разі припинення дії попереднього договору оренди і суть такої реалізації зводиться до надання добросовісному орендарю переваги перед іншими особами на рівних умовах, що визначені орендодавцем, укласти новий договір оренди. Відповідно до ст. 33 ЗУ «Про оренду землі» орендар, який має намір скористатися переважним правом, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до закінчення строку дії договору, але не пізніше як за один місяць до закінчення строку дії договору оренди землі. Отож, переважне право орендаря на укладення договору на новий строк зумовлює активну

поведінку орендодавця та орендаря щодо укладання договору оренди на новий строк. Саме таку позицію щодо застосування ч. 1-5 ст. 33 Закону «Про оренду землі» зайняв Верховний Суд України [142]. Якщо для реалізації «переважного права на укладення договору оренди на новий строк» сторони повинні вчинити активні дії, то для «автоматичного поновлення договору» потрібна мовчазна згода сторін та наявність (виконання) умов: орендар продовжує користуватись орендованою ним земельною ділянкою; орендодавець не заперечує проти такого користування.

Широкий спектр прав і обов'язків для сторін договору оренди земельної ділянки у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом визначений загальними положеннями про найм (оренду) ЦК України (ст. ст. 782-784) та ст. 32 ЗУ «Про оренду землі» на той випадок, коли договірні відносини оренди припиняються внаслідок розірвання договору. Зокрема, орендодавець має право розірвати договір та вимагати повернення речі, якщо наймач не вносить плату за користування річчю протягом трьох місяців підряд. Водночас, у разі розірвання договору оренди землі несільськогосподарського призначення з ініціативи орендаря орендодавець має право на отримання орендної плати за рік, якщо протягом зазначеного періоду не надійшло пропозицій від інших осіб на укладення договору оренди цієї ж земельної ділянки на тих самих умовах, за винятком випадків, коли розірвання договору було обумовлено невиконанням або неналежним виконанням орендодавцем договірних зобов'язань. Це правило поширюється на всі випадки, крім обставин, коли таке розірвання обумовлювалось невиконанням або неналежним виконанням договірних зобов'язань самим орендодавцем. У разі розірвання договору оренди землі за погодженням сторін кожна сторона має право вимагати в іншій сторони відшкодування понесених збитків, які вона понесла у зв'язку із таким достроковим припиненням договору.

У підсумку необхідно зауважити, що специфіка змісту прав і обов'язків сторін договору оренди земельної ділянки водного фонду та порядок їх здійснення і виконання обумовлені одночасним користуванням двома природними ресурсами в рамках однієї договірної моделі.

З огляду на те, що договір оренди земельної ділянки у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом є окремим видом договору оренди землі, який, у свою чергу, є окремим видом цивільно-правового договору найму (оренди), застосування загальних положень про найм (оренду), положень земельного законодавства про оренду землі та водного законодавства щодо користування водними об'єктами на умовах оренди субординується за критерієм «якщо інше не встановлено спеціальним законодавством». Для прикладу, орендар такої земельної ділянки не має права передавати право на оренду та укладати договір суборенди. Водночас, на змісті прав і обов'язків сторін цього договору позначається приналежність об'єкта оренди до категорії природних ресурсів. Зокрема, орендар зобов'язаний забезпечити здійснення права загального та спеціального водокористування, здійснювати заходи з охорони та поліпшення екологічного стану водного об'єкта тощо.

2.3. Зміст договору оренди земельних ділянок, що належать до категорії земель водного фонду.

Зміст кожного цивільно-правового договору становлять умови, визначені на розсуд сторін і погоджені ними, та умови, які є обов'язковими відповідно до актів цивільного законодавства. Практика договірних відносин доводить, що в змісті договору важливо виділити три основні групи договірних умов різної юридичної значимості: істотні, звичайні і випадкові (факультативні) [14343, с. 12].

Визначення переліку істотних умов договору має першочергове значення при його укладенні, адже з досягненням домовленості щодо всіх істотних умов договору цивільне законодавство пов'язує момент, з якого договір вважається укладеним (ч. 1 ст. 638 ЦК України). Законодавець та юридична доктрина виокремлюють три групи істотних умов: 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.

У контексті розгляду питання істотних умов договору оренди земельної ділянки у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом, доречно проаналізувати підходи судової практики до оцінки ситуацій, коли відсутня домовленість сторін договору за окремими його істотними умовами. Тривалий час суди при вирішенні подібної категорії спорів стояли на позиції, що відсутність істотних умов у самому договорі оренди землі не є підставою вважати договір неукладеним. Насамперед суди звертали увагу на те, що при визнанні недійсним договору оренди земельної ділянки, суд має встановити, чи дійсно порушуються права сторін у зв'язку з відсутністю істотної умови, а також з'ясувати, у чому саме полягає порушення прав сторін [1434; 14445].

Дещо іншою є позиція Великої Палати Верховного Суду у постанові №145/2047/16 від 16.06.2020 р., де у п.7.13 визначено, що відсутність в договорі однієї з істотних умов, передбачених ст. 15 ЗУ «Про оренду землі», а також порушення вимог статей 4-6, 11, 17, 19 цього Закону є підставою для відмови в держаній реєстрації договору оренди землі, а також для визнання договору недійсним відповідно до закону [81]. Розглянуте судове рішення у частині визнання договору недійсним є зрозумілим і обґрунтованим. Однак, щодо державної реєстрації договору оренди землі

необхідно зауважити, що державній реєстрації підлягає право оренди земельної ділянки, а не сам договір оренди.

Першою у переліку істотних умов цивільно-правового договору визначено предмет цього договору. Досліджувана нами договірна конструкція є окремим видом договору оренди земельної ділянки, яка у системі цивільно-правових договорів розглядається як окремий вид договору найму (оренди). Законодавець у ЦК України визначив предметом цього виду договірних моделей неспоживчі речі, які визначені індивідуальними ознаками. Вказані кваліфікуючі ознаки зумовлені сутністю договірних відносин найму (оренди). Перша з них — неспоживчість, вказує на здатність речі зберігати свій первісний вигляд протягом тривалого часу при неодноразовому використанні. Друга законодавчо визначена властивість речі — її індивідуальна визначеність, вказує на незамінність речі та на наявність у неї властивих лише їй ознак, які вирізняють її з-поміж інших однорідних речей.

Характеризуючи предмет договорів на використання природних ресурсів В. В. Семків зауважував, що предметом цих договорів є об'єкти особливого характеру — природні ресурси, серед яких: земельні ділянки, водні об'єкти, лісові ділянки, ділянки надр і мисливські угіддя. Такі об'єкти повинні володіти достатнім об'ємом природноресурсової специфіки, щоб в повному обсязі виступати предметами відповідних договорів в сфері природокористування. Також вказані предмети не повинні втрачати своїх натуральних властивостей протягом усього використання (неспоживчі речі), тобто це мають бути об'єкти нерухомості [14546, с. 158].

У законодавстві, що регулює відносини оренди водного об'єкта і земельної ділянки, на якій він розташований застосовуються два поняття «об'єкт оренди» та «предмет договору оренди». Для прикладу у Типовому договорі оренди водних об'єктів предметом договору визначено водний

об'єкт із зазначенням його назви, типу, місця знаходження та мети використання, а об'єктом оренди обумовлено водний простір із зазначенням його об'єму (кубічних метрів) та площі (гектарів), а також земельну ділянку під водним об'єктом із вказівкою на її площу (гектарів) та кадастровий номер. Таке законодавче розмежування покликане визначити, що передається за договором та його кількісні характеристики. З позиції законодавчого регулювання орендних відносин таке розмежування не має юридичної значимості. У цьому відношенні ми солідарні з науковою позицією О. О. Отраднової [147, с. 378] та Н. Р. Кобецької [148, с. 133-135], що «предмет договору оренди» та «об'єкт оренди» є ідентичними правовими категоріями. Втім, зустрічається і протилежна правова думка, відповідно до якої словосполученням «об'єкт оренди» позначаються конкретні матеріальні блага, щодо яких виникають відносини оренди (Н. М. Грабар [149, с. 282], Р. М. Гнідан [150, с. 14], М. М. Мороз [151, с. 276]).

Обидва природні ресурси — земельна ділянка та водний об'єкт, що разом взяті складають предмет договору оренди земельної ділянки у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом формально відповідають кваліфікуючим критеріям речі як предмета договору найму (оренди). Так, кожна земельна ділянка, на якій знаходиться водний об'єкт, ідентифікується за кадастровим номером, який є послідовністю цифр та знаків, що присвоюються земельній ділянці під час її державної реєстрації. Цей набір цифр та знаків є індивідуальним для кожної земельної ділянки, не повторюється на всій території України і зберігається за нею протягом всього часу її існування [119]. Водний об'єкт індивідуалізується за даними Паспорта водного об'єкта, у якому зазначаються його технічні параметри [29].

Водночас, які саме індивідуалізуючі відомості про водний об'єкт та земельну ділянку повинні бути відображенні у вказаному договорі визначено у ст. 15 ЗУ «Про оренду землі». Зокрема, щодо водного об'єкта, то у договорі необхідно вказувати об'єм та площу водного об'єкта (водного простору), а щодо земельної ділянки — кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки. Порівнюючи вказані індивідуалізуючі відомості із тими, які зазначені у Типовому договорі оренди водного об'єкта, необхідно звернути увагу, що у Типовому договорі відсутня вимога про місце розташування земельної ділянки. Вважаємо такі відомості про земельну ділянку у досліджуваному нами договорі оренди є зайвими, оскільки відповідно до ч. 1 ст. 15 ЗУ «Про Державний земельний кадастр» до Державного земельного кадастру включаються відомості про місце розташування земельної ділянки, у тому числі дані Державного адресного реєстру. Аналогічно можна розмірковувати і про розмір земельної ділянки, адже площа земельної ділянки також включена у перелік відомостей, що вносяться до Державного земельного кадастру. Змодельована нами позиція щодо удосконалення земельного законодавства є виправданою з позиції принципу свободи договору та правозастосовної практики, оскільки за відсутності у договорі відомостей про місце розташування земельної ділянки та її розмір, такий договір можна розцінювати як неукладений.

Більш складніша ситуація у цьому контексті з технічними даними водного об'єкта (водного простору). У новій редакції ст. 51 ВК України, законодавець замовчує про характеристики водного об'єкта, як індивідуалізуючі ознаки об'єкта правовідносин, вказуючи, що у договорі оренди земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом визначаються умови використання водних об'єктів, розмір орендної плати та строк дії договору (абз. 14 ст. 51). Більше того, право

оренди земельної ділянки під водним об'єктом поширюється на такий водний об'єкт (абз. 5 ст. 51). Вказаний перелік законодавчих новел доповнює абз. 15 ст. 15 ЗУ «Про оренду землі», відповідно до якого, невід'ємною складовою договору оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом є паспорт водного об'єкта. Отож, назва договірної моделі, одночасне у часі виникнення права оренди на земельну ділянку і водний об'єкт, що знаходиться на ній, та обов'язкове долучення до такого договору паспорта водного об'єкта, дозволяють дійти висновку, що в договорі оренди земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом не обов'язково зазначати технічні відомості (об'єм та площу) водного об'єкта, оскільки вони подані у його паспорті.

Втім, подібний висновок не можна зробити стосовно акваторії (водного простору) внутрішніх морських вод, територіального моря, виключної (морської) економічної зони України. Вказані водні об'єкти надаються у користування для аквакультури на умовах оренди без відведення земельної ділянки водного фонду під водою (водним простором) та встановлення її меж у натурі (на місцевості). Орендодавцем таких водних об'єктів є Кабінет Міністрів України, який визначає їх межі. Втім, коли такі водні об'єкти передаються у користування на умовах оренди, органи, що відповідно до ЗК України здійснюють розпорядження земельними ділянками, можуть надавати у користування орендарям земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення (абз. 2 ч. 4 «Про аквакультуру») [70].

Ще одним прикладом передання водних об'єктів (водного простору) у користування на умовах оренди без відведення земельної ділянки під водою (водним простором) та встановлення її меж у натурі (на місцевості) є передання для аквакультури частин рибогосподарського водного об'єкта, межі якого визначаються координатами відведеної акваторії.

Аналізуючи законодавство України, яке регулює відносини оренди водного об'єкта, необхідно зауважити, що законодавець чітко моделює кваліфікуючі фактори, які обумовлюють можливість використання водних об'єктів на умовах оренди. У ВК України такими критеріями визначено сферу господарських потреб та вид водойми. Зокрема, відповідно до ч. 1 ст. 51 цього кодифікованого акта для рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, лікувальних, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт можуть надаватися водосховища (крім водосховищ комплексного призначення), ставки, озера та замкнені природні водойми. Водночас, водні об'єкти, що використовуються для питних потреб, а також ті, що розташовані в межах територій та об'єктів, що перебувають під охороною відповідно до ЗУ «Про природно-заповідний фонд України» [152] не можуть передаватися у користування на умовах оренди для рибогосподарських потреб.

Для цілей аквакультури у користування на умовах оренди можуть передаватися рибогосподарської технологічної водойми, акваторії (водного простору) внутрішніх морських вод, територіального моря, а також акваторії (водного простору) виключної (морської) економічної зони України (ст. 14 ЗУ «Про аквакультуру»).

Така законодавча прив'язка водних об'єктів до цілей орендного використання дозволяє зробити висновок, що при вирішенні питання цільового використання водного об'єкта необхідно враховувати сферу господарських потреб орендаря, заради яких він вступає у договірні відносини оренди.

Наступну групу істотних умов досліджуваної нами договірної конструкції складають умови, які визначені такими безпосередньо законодавством. У спеціальному законодавчому акті, що регулює орендні відносини землі (ЗУ «Про оренду землі» ст. 15) істотними умовами такої

договірної конструкції визначено: об'єкт оренди, зокрема кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки; дату укладення та строк дії договору оренди; орендну плату із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату. Втім, якщо укладається договір оренди землі у комплексі із розташованим на ній водним об'єктом, перелік умов договору доповнюється умовами про: розмір орендної плати за водний об'єкт; об'єм та площу водного об'єкта (водного простору), у тому числі рибогосподарської технологічної водойми; перелік гідротехнічних споруд, лінійних споруд, мостових переходів, а також інших об'єктів інфраструктури, розташованих на земельній ділянці (за наявності), їх характеристики та стан; зобов'язання орендаря щодо здійснення заходів з охорони та поліпшення екологічного стану водного об'єкта, експлуатації водосховищ і ставків відповідно до встановлених в установленому порядку режимів роботи, а також необхідність оформлення права користування гідротехнічними спорудами та права спеціального водокористування. Однак, законодавець не визначає такі умови істотними.

Значно більший перелік істотних умов договору оренди репрезентований у ч. 6 ст. 15 ЗУ «Про аквакультуру». Такими визначено: об'єкт оренди; строк дії договору; орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку внесення і перегляду та відповідальності за її несплату; умови використання частини рибогосподарського водного об'єкта, акваторії (водного простору) внутрішніх морських вод, територіального моря, виключної (морської) економічної зони України; умови і строки передачі об'єкта оренди суб'єкту аквакультури; умови збереження стану об'єкта оренди; умови повернення суб'єктом аквакультури об'єкта оренди; встановлені обмеження (обтяження) щодо використання об'єкта оренди; визначення сторони, яка

несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини; відповідальність сторін.

Не вдаючись до ґрунтовного аналізу змісту кожної із них, необхідно зауважити, що такий широкий спектр істотних умов договору оренди частини рибогосподарського водного об'єкта, акваторії (водного простору) внутрішніх морських вод, територіального моря, виключної (морської) економічної зони України не консолідується із задекларованим у цивільному законодавстві принципом свободи договору та не сприятиме належному застосуванню індивідуального регулятора до відносин оренди водного об'єкта.

У Типовому договорі оренди водного об'єкта рекомендовано включити, окрім розглянутих вище, також умови про: гідротехнічні споруди (їх перелік, характеристику та стан), а також інші об'єкти інфраструктури (перелік, характеристику, стан лінійних споруд, інших об'єктів інфраструктури); нормативну грошову оцінку земельної ділянки; недоліки, що можуть перешкоджати ефективному використанню водного об'єкта та інші його особливості, що можуть вплинути на орендні відносини; мета використання водного об'єкта; умови збереження стану об'єкта оренди; страхування об'єкта оренди.

Законодавець у ст. 15 ЗУ «Про оренду землі» як істотну умову договору оренди землі визначає його строк. Свобода договору як основна засада договірних відносин зумовлює надання сторонам права на встановлення у договорі строку дії договору за їх згодою. Сьогодні у юридичній літературі залишається відкритим для дискусії питання строку договору оренди як істотної умови цієї договірної моделі.

За загальними правилами про найм (оренду) сторони можуть не зазначати у договорі строк його дії. За таких обставин договір не вважатиметься недійсним, оскільки законодавець у ч. 2 ст. 763 ЦК України

обумовлює інший правовий результат: такий договір вважатиметься укладеним на невизначений строк [153, с. 89]. Правовими наслідками укладання такого договору є те, що кожна з його сторін вправі відмовитись від договору в будь-який час в односторонньому порядку за умови, що вона попередить про це іншу сторону, за загальним правилом, за один місяць, а в разі найму нерухомого майна — за три місяці (для деяких видів договору найму закон передбачає інші строки).

У цьому контексті заслуговує на увагу позиція І. Р. Калаура, відповідно до якої розглянуті правові прийоми встановлення строку договору найму доводять, що, не зважаючи на строковий характер правовідносин найму, встановлення строку користування майном — це право сторін цього договору, а не їхній обов'язок. На перший погляд такий висновок суперечить авторській позиції, що строк — це істотна умова договору найму, адже для укладання договору необхідна в належній формі згода з усіх істотних умов (ч. 1 ст. 638 ЦК України). Однак відсутність у договорі умови про строк не заперечує той факт, що сторони не реалізували своє право на встановлення строку. Це право вони реалізували в згоді застосувати до правовідносин найму, учасниками яких вони є, положення ч. 2 ст. 763 ЦК України [68, с. 136].

Закріплюючи можливість укладання договорів найму без зазначення його строку, законодавець, водночас, встановлює для договору оренди землі максимальний строк — 50 років. Такий договір припиняється зі спливом максимального строку, якщо до його закінчення жодна із сторін не наполягатиме на розірванні договору. Щодо користування водними об'єктами, то ВК України не містить жодним часових обмежень. З огляду на те, що право оренди земельної ділянки під водним об'єктом поширюється на водний об'єкт, строк користування водним об'єктом обмежуються строком, що встановлюється для користування земельною ділянкою. Отож,

граничний строк користування водним об'єктом збігаються у часі із законодавчо встановленим граничним строком користування землею, на якій розташований водний об'єкт.

У площині дослідження строку договору оренди земельної ділянки у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом не можна оминати увагою інститут пролонгації такого договору.

Відповідно до ч. 1 ст. 764 ЦК України якщо наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку договору найму, то, за відсутності заперечень наймодавця протягом одного місяця, договір вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором. Отож, такий законодавчий підхід не обумовлює потреби активної поведінки учасників цього виду договірних правовідносин. Подібна норма про пролонгацію договору оренди земельної ділянки була в ч. 6 ст. 33 ЗУ «Про оренду землі», яка отримала неоднозначну доктринальну оцінку [154]. Відповідно до цієї норми поновлення договору оренди відбувалося без активної поведінки його сторін шляхом мовчазної згоди. Саме таку позицію щодо застосування ч.ч. 1-5 ст. 33 ЗУ «Про оренду землі» впродовж тривалого часу займав Верховний Суд України (постанова Верховного Суду України № 389/1007/16-ц від 07.12.2017 року) [15355], вказуючи, що ч. 6 ст. 33 ЗУ «Про оренду землі» не передбачає звернення орендаря до орендодавця, а переговори сторін щодо зміни істотних умов не проводяться (постанова від 21.02.2018 р. у справі № 908/1164/17) [15556].

Втім, Велика Палата Верховного Суду у справі № 594/376/17-ц від 10.04.2018 р. змінила підходи у вирішенні питання пролонгації договору оренди землі. За результатами перегляду справи про визнання договору оренди землі поновленим, Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що «для поновлення договору оренди землі з підстав, передбачених ч. 6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі», необхідна

наявність сукупності юридичних фактів: орендар належно виконує свої обов'язки за договором оренди; до закінчення строку дії договору він повідомив орендодавця в установлені строки про свій намір скористатися переважним правом на укладення договору на новий строк; до листа-повідомлення орендар додав проект додаткової угоди, продовжує користуватись виділеною земельною ділянкою; орендодавець письмово не повідомив орендаря про відмову в поновленні договору оренди» [1567].

Така судова практика є позитивною, адже з огляду на зміст ст. 33 ЗУ «Про оренду землі» ч. 6 цієї статті була логічним продовженням ч. ч. 1-5 ст. 33 Закону. Мовчазна згода враз негативно позначалася на договірній практиці пролонгації договору оренди землі, через що виправданою є активна поведінка сторін цього договору, які своїми діями формалізують бажання укласти договір оренди на новий строк.

Необхідно підтримати наукову позицію О. І. Баран про те, що скасування автоматичної пролонгації не буде суперечити чи обмежувати переважне право на поновлення договору оренди, зважаючи на те, що це два різні поняття, які не залежать один від одного. Переважне право на поновлення є матеріальним правом, зміст такого права є непорушним. Разом з тим, пролонгацію договору за вимогами ч. 6 ст. 33 вказаного Закону дослідник визнає одним із процесуальних способів подовження орендних відносин. Однак, як вказує автор, пролонгація договору приховує низку проблем для орендодавця, серед яких автор називає ускладнений механізм повернення земельної ділянки у користування. У зв'язку із чим, законодавче регулювання пролонгації договору оренди земельної ділянки автор вважає штучним збільшенням обсягу прав орендарів і зменшенням прав орендодавців [158, с. 99].

У нинішній редакції вказаної статті йдеться про механізм здійснення орендарем переважного права на укладання договору оренди на новий

строк. Зокрема, орендар, який належним чином виконував свої обов'язки за умовами договору оренди землі, по закінченню строку, на який було укладено договір оренди землі, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк. Для цього орендар зобов'язаний у строк, встановлений цим договором, але не пізніш як за один місяць до закінчення строку дії договору оренди землі повідомити орендодавця про свій намір скористатися переважним правом на укладення договору на новий строк (направити орендодавцю листа-повідомлення про укладання договору оренди землі на новий строк та проект договору). Орендодавець, отримавши лист-повідомлення та проект договору, повинен перевірити проект на відповідність вимогам закону, узгодити з орендарем істотні умови договору та, якщо немає заперечень, укласти з орендарем договір оренди. За наявності заперечень орендодавця щодо укладення договору оренди землі на новий строк орендарю направляється лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення.

При укладенні договору оренди землі на новий строк 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 землі припиняється.

Отож, на відміну від попереднього правового порядку, яким обумовлювалась автоматична пролонгація договору, реалізація орендарем переважного права на укладання договору оренди на новий строк опосередковується активною поведінкою не тільки орендаря і орендодавця.

Наступною істотною умовою договору оренди земельної ділянки у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом є орендна плата. Істотність умов про розмір орендної плати обумовлена тим, що розмір такої плати за користування водним об'єктом обраховується відповідно до Методики визначення розміру плати за надані в оренду водні об'єкти [159].

Водночас, розмір орендної плати за користування рибогосподарськими технологічними водоймами визначається на підставі Методики визначення розміру плати за використання на умовах оренди частини рибогосподарського водного об'єкту, рибогосподарської технологічної водойми. Щодо розміру орендної плати за користування земельною ділянкою то вона визначається з урахуванням її цільового призначення та коефіцієнтів індексації, що встановлюються Держземагентством за формами, які затверджені Постановою Кабінету Міністрів України від 13 грудня 2006 р. № 1724 «Деякі питання оренди земель» [160]. Такий стан правового підходу до визначення розміру орендної плати за користування земельною ділянкою у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом виключає можливість застосування загальних положень про найм (оренду) в тій частині, що розмір плати визначається з урахуванням споживчої якості речі та інших обставин, які мають істотне значення, коли розмір плати не встановлений договором.

Відповідно до п. 12 Типового договору оренди водного об'єкту, розмір орендної плати переглядається у разі: зміни умов господарювання, передбачених договором; зміни розмірів земельного податку, коефіцієнтів індексації, визначених законодавством; погіршення стану об'єкта оренди, що сталося не з вини орендаря, що підтверджено документами; в інших випадках, передбачених законом.

Зміна розміру орендної плати щодо водного об'єкту здійснюється відповідно до п. 6 вищевказаної методики за індексом споживчих цін за попередній рік щороку розраховується величина коефіцієнта індексації, на який індексується середньозважена величина орендної плати по Україні, станом на 01 січня поточного року, яка є складовою розрахунку розміру орендної плати за надані в оренду водні об'єкти.

Згідно з ч. 2 ст. 21 ЗУ «Про оренду землі», розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до ПК України).

Таким чином, правова природа і режим орендної плати істотно відрізняються в залежності від того, про оренду яких земель йдеться (державних та комунальних або приватних). У першому випадку орендна плата є загальнодержавним податком, у другому — «приватно-правовим платежем» **[Ошибка! Источник ссылки не найден.61, с. 454]**. Коли йдеться про оренду земельної ділянки, яка знаходиться у власності громадян або юридичних осіб, то розмір орендної плати законодавством взагалі не регулюється [162, с. 156].

Однією з підстав зміни орендної плати є прийняття нової нормативно-грошової оцінки земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів, незалежно від їх цільового призначення — не рідше ніж один раз на 5-7 років; розташованих за межами населених пунктів земельних ділянок сільськогосподарського призначення — не рідше ніж один раз на 5-7 років, а несільськогосподарського призначення — не рідше, ніж один раз на 7-10 років (ст. 18 ЗУ «Про оцінку земель»). Відповідно до ч. 2 ст. 20 ЗУ «Про оцінку земель» дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляють як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель.

Відповідні сільські, селищні, міські ради затверджують технічну документацію з нормативної грошової оцінки земельних ділянок у межах населених пунктів. Рішення рад, якими встановлюється нормативна грошова оцінка земельних ділянок офіційно оприлюднюються відповідним органом місцевого самоврядування до 15 липня року, який передує бюджетному

періоду, в якому заплановано застосування нормативної грошової оцінки земель або змін (плановий період). В іншому разі норми відповідних рішень застосовують не раніше початку бюджетного періоду, що настає за плановим періодом (п. 271.2 ст. 271 ПК України) **[Ошибка! Источник ссылки не найден.38]**.

Відповідно до ч. 1 ст. 12 ЗК України, до повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин на території сіл, селищ, міст належить розпорядження землями територіальних громад . Частина 1 ст. 26 ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні» передбачає, що питання про регулювання земельних відносин вирішується виключно на пленарних засіданнях відповідної ради [163]. У постанові Вищого Господарського суду України від 07.12.2011 р. зазначено, що право ініціювати внесення змін до договорів оренди землі в частині зміни розміру орендної плати належить місцевій раді і має бути здійснено шляхом прийняття відповідних рішень. За відсутності такого рішення встановити волю орендодавця щодо внесення змін до договору неможливо [16364].

Таким чином, процедура внесення змін до договору оренди земельної ділянки у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом передбачає наступні етапи: 1) затвердження розпорядником розрахунку величину коефіцієнта індексації, на який індексується середньозважена величина орендної плати по Україні, станом на 01 січня поточного року, яка є складовою розрахунку розміру орендної плати за надані в оренду водні об'єкти та зміни орендної плати за земельну ділянку відповідно до затвердженої нормативної грошової оцінки; 2) визначення нормативної грошової оцінки земельної ділянки, яка є предметом конкретного договору; 3) ініціювання процедури викладення пункту договору щодо нормативної грошової оцінки земельної ділянки та розміру орендної плати у новій редакції; 4) внесення змін до договору щодо розмірів орендних плат у

відповідності до затвердженої органом місцевого самоврядування нормативної грошової оцінки земель.

Неоднозначною є позиція судової практики про внесення змін до договорів оренди земельних ділянок державної та комунальної власності з метою приведення умов договорів щодо розміру орендної плати у відповідність до норм ПК України. Так, Постановою від 16.04.2018 р. у справі № 910/7905/17 [16465] Верховний Суд звернув увагу на те, що зміну розміру орендної плати (у відсотках від нормативно-грошової оцінки), яка оформлена рішеннями органу місцевого самоврядування, не можна вважати законодавчою підставою для внесення змін до договору оренди землі в частині розміру орендної плати, зважаючи на те, що цими рішеннями законодавчо не встановлюються граничні (мінімальний та максимальний) розміри орендної плати за земельні ділянки комунальної власності. Рішення органів місцевого самоврядування можуть бути підставою для внесення змін до договору оренди землі тільки у тому випадку, коли в самому договорі безпосередньо передбачено таку підставу для перегляду розміру орендної плати.

Отож, Верховний Суд зайняв однозначну позицію що підставою для внесення змін до договору оренди земельної ділянки комунальної власності в частині зміни розміру орендної плати є лише законодавча зміна граничних розмірів орендної плати [16432]. На наше переконання така позиція судової практики є позитивною, оскільки скерована на посилення захисту прав та інтересів орендаря щодо зміни орендної плати.

Висновки до другого розділу

1. Реєстраційні дії щодо водного об'єкта та земельної ділянки, яка передається у користування в комплексі з водним об'єктом скеровані на встановлення ідентифікуючих критеріїв цих природних ресурсів та

державне визнання їх об'єктами водних і, відповідно, земельних відносин. Втім, у сфері майнового обороту цінність складає не земельна ділянка водного фонду або водний об'єкт, взяті окремо, а їх тандем, який сприймається як об'єкт цивільних правовідносин і, відповідно, предмет договору оренди.

2. Науково-теоретичного осмислення на предмет дієвості потребує абз. 3 ч. 13 ст. 79¹ ЗК України, щодо припинення існування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав та скасування її державної реєстрації у випадку, коли заявник упродовж одного року не зареєстрував речове право на земельну ділянку. Така практика скасування державної реєстрації не застосовується до іншого нерухомого майна, де причиною її скасування є самочинне будівництво. Більше того суб'єктивний фактор заявника не повинен позначатися на легальності формування земельної ділянки, а впливати на можливість подальшої реєстрації його речового права.

3. Редакція ч. 1 ст. 4 ЗУ України «Про оренду землі» де орендодавцями земельних ділянок визначено громадян України, а не фізичних осіб не синхронізується із ст. 2 ЦК України, яка визначає коло учасників цивільних правовідносин та ч. 2, і ч. 3 ст. 81 ЗК України, якими обумовлена для іноземців та осіб без громадянства можливість набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів. Аналогічного корегування потребує ч. 4 ст. 59 ЗК України, яка обумовлює виключно для громадян, а не фізичних осіб загалом, можливість передання їм із земель водного фонду на умовах оренди земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення і берегових смуг водних шляхів, озера, водосховища, інші водойми, болота та острови.

4. Покращення екологічного стану земельної ділянки водного фонду та водного об'єкта є тими поліпшенням стану об'єкта оренди, яке обумовлене домовленістю сторін договору оренди землі у комплексі з

розташованим на ній водним об'єктом та здійснюється в процесі його виконання як договірною зобов'язання. Втім, зведення жилих, виробничих, культурно-побутових, гідротехнічних споруд, лінійних споруд, мостових переходів, а також інших об'єктів інфраструктури, будівель і споруд, закладення багаторічних насаджень, є поліпшенням стану земельної ділянки водного фонду, щодо яких орендодавець надає згоду вже після укладеного договору оренди земельної ділянки. Таке розмежування поліпшень об'єкта оренди позначається на можливості застосування положень ч. 3 ст. 778 ЦК України, оскільки лише у випадку здійснення виокремленої нами другої групи поліпшень земельної ділянки водного фонду її орендар має право на відшкодування вартості необхідних витрат або на зарахування їх вартості в рахунок плати за користування такою земельною ділянкою.

5. Назва договірної моделі, одночасне у часі виникнення права оренди земельної ділянки і водного об'єкта та обов'язкове долучення до такого договору паспорта водного об'єкта, виключають потребу в договорі оренди землі у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом не зазначати такі відомості, оскільки вони подані у паспорті водного об'єкта.

6. Таким, що не консолідується із задекларованим у цивільному законодавстві принципом свободи договору та не сприятиме належному застосуванню індивідуального регулятора до відносин оренди земельної ділянки водного фонду законодавчо визначений масштабний перелік істотних умов договору оренди частини рибогосподарського водного об'єкта, акваторії (водного простору) внутрішніх морських вод, територіального моря, виключної (морської) економічної зони України.

7. Підставою внесення змін до договору оренди земельної ділянки комунальної власності в частині зміни розміру орендної плати є законодавча зміна граничних розмірів орендної плати, а не рішення органу місцевого самоврядування про зміну розміру орендної плати.

РОЗДІЛ 3

ВИКОНАННЯ ДОГОВОРУ ТА ДОГОВІРНА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ У ВІДНОСИНАХ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ВОДНОГО ФОНДУ

3.1. Виконання договору оренди земельних ділянок, що належать до категорії земель водного фонду.

Виконання, як спосіб реалізації мети зобов'язання, має імперативно-обов'язковий характер і закріплений як догма договірного права. І. Б. Утехін з цього приводу зауважує, що воно є проявом започаткованого в римському приватному праві принципу обов'язковості виконання зобов'язань, який у подальшому було втілено в законодавстві більшості країн світу, зокрема й в Україні [166, с. 7]. Так, у ст. 629 ЦК України вказано, що договір є обов'язковим для виконання сторонами.

Виконання зобов'язання, як зазначають Т. В. Боднар [16767, с. 18], А. Сейтмустафа [16868, с. 287] може розглядатися у трьох аспектах: як правовий інститут, як процес і як підстава припинення зобов'язання. Виконання зобов'язання як правовий інститут — це сукупність цивільно-правових норм, що регулюють суспільні відносини, які виникають у зв'язку з виконанням зобов'язань (як договірних, так і позадоговірних). Особливість інституту виконання договірних зобов'язань у праві України полягає у розпорошеності його норм. Безперечно, що основу цього інституту складають загальні положення про виконання цивільно-правових зобов'язання та особливості виконання окремих видів зобов'язань, які розміщені у Книзі 5 ЦК України. Водночас, норми про виконання зобов'язань вміщені ГК України (ст. 193-198), інших нормативно-правових актах, а також у міжнародних договорах (конвенціях), учасницею яких є Україна. Більше того, зважаючи на ч. 1 ст. 7 ЦК України до виконання

зобов'язань можуть застосовуватися звичаї, зокрема звичаї ділового обороту [16767, с. 18].

Як процес, виконання зобов'язання — це динамічний стан зобов'язання, завдяки якому реалізуються (здійснюються) права і обов'язки сторін зобов'язання (в § 241 ЦК Німеччини вжито термін *Leistung* — власне виконання як дія (бездіяльність), тобто здійснення, реалізація обов'язку) [169, с. 334-335].

Амфітеатров Г. Н. зауважує, що виконання є тією кінцевою метою, заради якої приводиться в рух весь складний механізм договірних зв'язків і без якої договір перетворився б на нісенітницю Проте цей процес не може бути безкінечним, оскільки не можуть бути невизначеними (не окресленими, безмежними у просторі і часі) права і обов'язки суб'єктів зобов'язання [89, с. 38].

Поділяючи таку доктринальну позицію, вважаємо, що виконання договору оренди земельної ділянки водного фонду є здійснення всіх прав і виконання обов'язків його сторонами, які визначені договором, цивільним, земельним та водним законодавством. Власне, таким змістом наповнені норми ЦК України, що визначають порядок підтвердження виконання зобов'язання (ст. 545 ЦК України) та припинення зобов'язання виконанням (ст.ст. 598, 599 ЦК України) тощо.

Щодо третього сутнісного прояву виконання зобов'язання, то безумовно, що здійснення всіх прав і виконання обов'язків сторонами договору зумовлюють припинення правового зв'язку між ними, тобто припинення договірного зобов'язання. Отже, нормальним способом припинення зобов'язання слід визнати його виконання [**Ошибка! Источник ссылки не найден.**61, с. 276].

Специфіка виконання зобов'язання зумовлена підставами його виникнення. Цивільно-правовий договір є основною підставою виникнення

зобов'язання, що «зумовлено дією принципу рівності учасників цивільних відносин, диспозитивністю цивільно-правового регулювання, яка надає суб'єктам свободу в набутті й регламентації змісту своїх обов'язків за допомогою власного волевиявлення» [170, с. 504]. Договірні відносини переважають своєю кількістю та поширенням у забезпеченні нормальної життєдіяльності фізичних осіб, в тому числі фізичних осіб-підприємців, а також юридичних осіб, як суб'єктів цивільного обороту, відповідно виконання зобов'язань за договорами «надихає життям» норми зобов'язального права. Як зазначає Т. В. Боднар, виконання зобов'язань спрямоване на перевірку життєдіяльності вказаних суб'єктів, визначення ефективності правозастосування, можливих прогалин і недоліків [16767, с. 13].

Виконання договірної зобов'язання здійснюється відповідно до принципів, якими у ЦК України виступають загальні засади цивільного законодавства — це фундаментальні засадничі положення, в яких втілюються сутність, призначення та імперативна динамічна спрямованість цивільного законодавства і цивільного права та які мають об'єктивно забезпечити відносно сталу векторну спрямованість законодавчого регулювання цивільних відносин [171, с. 10-11]. Перелік загальних засад цивільного законодавства закріплено у ст. 3 ЦК України, однією із яких визначено справедливість, добросовісність та розумність. У ч. 3 ст. 509 ЦК України вказується, що «зобов'язання має ґрунтуватися на засадах добросовісності, розумності та справедливості».

Виконання договору оренди земельної ділянки у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом є «ідеальною» підставою припинення зобов'язань, що виникають із цього договору, оскільки виконання — це «динамічний стан зобов'язання, завдяки якому реалізуються (здійснюються) права і обов'язки сторін зобов'язання» [16767, с. 18]. Тобто, виконання

зобов'язання як підстава припинення зобов'язання перебуває у прямій залежності від самого процесу виконання: від процесу виконання залежить настання підстави припинення зобов'язання [172, с. 39].

Критерій «ідеальності» виконання досліджуваного нами договору опосередковується загальними засадами виконання цивільних зобов'язань, які набувають форми їхніх принципів [Ошибка! Источник ссылки не найден., с. 84-100]. Питання принципів виконання договірних зобов'язань стали предметом наукових досліджень Т. В. Боднар, [Ошибка! Источник ссылки не найден.67], А. Л. Фриева [Ошибка! Источник ссылки не найден.73], С. В. Сарбаш [Ошибка! Источник ссылки не найден.74], С. М. Бервено [Ошибка! Источник ссылки не найден.75], та інших.

Домінуючими визначено принцип належного та принцип реального виконання зобов'язання [176, с. 659]. Втім, у юридичній літературі відсутня одностайність думок щодо співвідношення вказаних принципів. Одні дослідники розцінюють принцип належного виконання і принцип реального виконання як взаємопов'язані між собою і водночас кожен з них є самостійними за своєю сутністю. Зокрема, М. І. Краснов вважає, що реальне виконання є складовою належного виконання. Останнє є поняттям більш загальним, а реальне виконання — одна з окремих вимог, яка входить до змісту належного виконання [177, с. 16]. Схожої наукової думки дотримується В. В. Луць вважаючи, що за умови нормального розвитку зобов'язання вимоги щодо належності та реальності виконання збігаються, оскільки належне виконання охоплює також дотримання умов щодо предмета, який слід передати у натурі [977, с. 52-53].

Протилежну наукову позицію, за якої принцип реального виконання зобов'язання є загальним, відстоює О. С. Іоффе, вказуючи, що на етапі нормального розвитку зобов'язання реальне виконання передбачає і

належне виконання, а після порушення боржником зобов'язання — виконання в натурі [178, с. 64].

Заслуговує уваги, наукова позиція Т. В. Боднар, яка, досліджуючи відносини, пов'язані з виконанням зобов'язання в натурі, з точки зору дії принципу реального виконання, зазначає, що зі змісту ст. 622 ЦК України випливає кілька положень, які є принципово важливими для з'ясування змісту реального виконання: по-перше, вимога щодо виконання зобов'язання в натурі стосується лише випадків порушення зобов'язання боржником і застосування до нього заходів майнової відповідальності, і вже з цієї причини не може розглядатися як принцип виконання зобов'язання в тих випадках, коли зобов'язання виконується належним чином; по-друге, на відміну від ст. 208 ЦК УРСР, яка не лише прямо встановлювала, що зобов'язання повинно бути виконано в натурі, а й передбачала наслідки такого невиконання (ч. ч. 2-4 ст. 208 ЦК УРСР), у чинному ЦК України такі норми відсутні; по-третє, із загального правила, встановленого ч. 1 ст. 622 ЦК України щодо виконання зобов'язання в натурі, зроблено кілька винятків, які виключають його застосування [179, с. 14-19].

Зазначені обставини, на думку дослідниці, спростовують дію принципу реального виконання. З урахуванням цього, виконання зобов'язання в натурі має розглядатися не як принцип виконання зобов'язання, а як один із принципів, на якому базується застосування заходів цивільно-правової відповідальності, а точніше — принцип співвідношення відповідальності та виконання зобов'язання в натурі [180, с. 15-19].

Схиляємося до наукової позиції, що у практичній площині виконання цивільно-правових зобов'язань немає підстав розглядати два відокремлені один від одного принципи виконання зобов'язань. Належне виконання обумовлює потребу виконання орендарем зобов'язання в натурі, незалежно

від сплати ним неустойки і відшкодування збитків (ч. 1 ст. 622 ЦК України). Отож реальне виконання зобов'язання є одним із елементів належного виконання.

У договірних зобов'язаннях виокремлюють і інші правові засади їх виконання. Заслуговує уваги також обов'язковість виконання сторонами умов договору (ст. 629 ЦК України), зміст якої полягає, зокрема, у тому, що зміна або розірвання договору не допускається без взаємної згоди сторін, а також не допускається одностороння відмова від виконання договору, якщо інше не передбачено договором або законом (ст. 651 ЦК України). Є усі підстави таку правову засаду визначити правовим принципом, дію якого в договірних відносинах важко переоцінити, адже завдяки йому забезпечується їх стабільність. Наразі його відсутність призвела б до втрати необхідності в укладенні договорів, позбавлених примусу в їх виконанні [180, с. 108].

Для з'ясування особливостей виконання зобов'язань за договором оренди землі у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом, необхідно проаналізувати прояви належності суб'єктного складу у виконанні цих зобов'язань, порядок і способи, строки і місце їх виконання.

Визначальною ознакою, що характеризує суб'єктів договірної зобов'язання, які іменуються в ЦК України сторонами (ч. 1 ст. 510 ЦК), є наявність між ними правового зв'язку, який, власне і становить квінтесенцію зобов'язання як правовідношення. Цей правовий зв'язок полягає в обов'язку однієї сторони (боржника) вчинити на користь другої сторони (кредитора) певну дію (передати майно, виконати роботу, надати послуги, сплатити гроші тощо) або утриматися від певної дії і в праві кредитора вимагати від боржника виконання його обов'язку (ч. 1 ст. 509 ЦК) [180, с. 277].

Виконання зобов'язання завжди виявляється через вчинення певних дій, передбачених у договорі чи законі, спрямованих на припинення конкретного зобов'язання (обов'язку). Тобто дії щодо виконання зобов'язання є юридичним фактом, з яким правопорядок пов'язує припинення вимоги кредитора і кореспондуючого йому обов'язку боржника. З погляду Є. О. Суханова, виконання зобов'язання полягає у вчиненні боржником на користь кредитора конкретної дії, що становить предмет зобов'язання, або в утриманні від передбачених зобов'язанням дій [181, с. 41].

На думку французького вченого Р. Саватьє, виконання зобов'язання є матеріальним актом, однак вольовий характер платежу перетворює цей акт в певну юридичну дію. Результат цієї дії — припинення зобов'язання. Здебільшого зобов'язання кредитора і боржника єдині за волею в контексті припинення зобов'язання у зв'язку з його виконанням» [182, с. 419]. Такої ж позиції дотримується С. В. Сарбаш. З його погляду, варто виділяти істотні ознаки виконання зобов'язання, які є атрибутом та модусом виконання, де атрибут виконання зобов'язання — це такі його елементи, що властиві будь-якому виконанню зобов'язання (суб'єктний аспект, просторовий, предметний і часовий аспекти). Відповідно модус виконання зобов'язання складають такі елементи, що є характерними для окремих його видів, вони визначаються за характером зобов'язання, його умовами (порядок часткового виконання, послідовність виконання і його імпутації, вирішення альтернативності та правила депозиції) [182, с. 10].

Основною умовою належного виконання договірної зобов'язання є його виконання належними сторонами, оскільки договором є домовленість двох або більше сторін (ст. 626 ЦК України). За загальним правилом ст. 27 ЦК України, боржник зобов'язаний виконати свій обов'язок, а кредитор — прийняти виконання особисто. Тобто виконання договору оренди земельної

ділянки водного фонду здійснюється особисто орендодавцем та орендарем. Договором або законом можуть передбачатися винятки із цього правила.

Договір оренди земельної ділянки водного фонду є двостороннім договірним зобов'язанням, кожна з його сторін має одночасно і права, і обов'язки, тому кожна з них вважається боржником у тому, що вона зобов'язана вчинити на користь другої сторони, і одночасно кредитором у тому, що вона має право вимагати від неї. Комплекс їхніх прав і обов'язків розглядали у підрозділі 2.1 дисертаційного дослідження.

Оскільки договір оренди землі у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом є двостороннім (синалагматичним), жодна зі сторін не може вимагати виконання від іншої сторони, доки сама не виконає необхідної дії або не виразить готовності її виконати, якщо за родом договору або особливою угодою сторін одній із них не надано право виконати договір неодноразово [Ошибка! Источник ссылки не найден., с. 333]. Як зазначає І. Р. Калаур, синалагматичний характер таких договорів проявляється в тому, що кожна з його сторін має здійснити зустрічне виконання зобов'язання. Наприклад, виконання обов'язку наймача щодо сплати орендної плати зумовлено виконанням наймодавцем своїх обов'язків щодо передання майна в користування наймачу. Іншими словами, наймач не зобов'язаний виконувати свої обов'язки щодо внесення орендної плати до виконання наймодавцем своїх обов'язків щодо передання майна в користування [688, с. 14].

Питання про предмет і спосіб виконання зобов'язань досліджувалися в цивілістичній літературі у зв'язку з аналізом загальних проблем виконання зобов'язань, проте чимало питань ще залишаються без відповіді або продовжують викликати дискусії серед вчених. Зокрема, чітко не визначене співвідношення понять «предмет виконання зобов'язання» та «предмет

договору». Також тривають наукові дискусії щодо розмежування понять «об'єкт зобов'язання», «предмет зобов'язання» і «предмет виконання».

Не вдаючись до розгорнутої наукової дискусії, оскільки ця проблематика не є предметом нашого дослідження, ми поділяємо точку зору, відповідно до якої поведінка зобов'язаних суб'єктів, і речі (гроші, цінні папери, інше майно тощо) є об'єктом зобов'язання (зобов'язального правовідношення) [183, с. 9].

З погляду В. В. Луця, дії, які мають вчинятися одним учасником зобов'язання на користь іншого, називаються предметом виконання. Якщо ці дії пов'язані з передачею певного майна, поняттям предмета виконання охоплюється таке майно. Інше бачення з приводу функціонального значення таких дій і майна має Н. С. Кузнєцова, визначаючи їх як «об'єкт зобов'язання» [18484, с. 659].

Термін «об'єкт» застосовується щодо позначення об'єктів цивільних прав, якими ст. 177 ЦК України визнає речі, у тому числі гроші та цінні папери, інше майно, майнові права, результати робіт, послуги, результати інтелектуальної, творчої діяльності, інформацію, а також інші матеріальні і нематеріальні блага.

Наукову заінтересованість зумовлює використання у цивільному законодавстві термінів «предмет зобов'язання» та «предмет виконання». Не дивлячись на постійні намагання вчених розмежувати ці поняття, у сучасній юридичній літературі зроблена спроба їх поєднати [172, с. 20, 25], що, на наш погляд, є дискусійним.

У цьому сегменті наукового аналізу привертає увагу наукова позиція Ф. І. Гавзе. Дослідник, зауважуючи, що предметом виконання є те, на що спрямована відповідна дія, «під предметом виконання» розуміє те благо, яке набуває кредитор у результаті виконання боржником покладеного на нього обов'язку вчинити певну дію [185, с. 56-57]. Схожу наукову думку з цього

приводу висловив В. С. Толстой вказуючи, що: «Будь-яка дія, здійснювана на виконання обов'язку, спрямована на річ або на досягнення іншого об'єктивного результату. Річ або інший результат і є предметом виконання» [180, с. 27-29]. Така позиція є схвальною, оскільки в її основу покладено відмінність між предметом речових правовідносин, яким є індивідуально визначені речі або нематеріальні об'єкти (стосовно права інтелектуальної власності), і предметом зобов'язання (зобов'язальних правовідносин), яким є поведінка зобов'язаних осіб, пов'язана з передачею найрізноманітніших об'єктів майнового обороту, включаючи речі (визначені як індивідуальними, так і родовими ознаками), результати роботи, послуги тощо [186, с. 11].

Також вважаємо, що немає жодних підстав для ототожнення понять «предмет зобов'язання» і «предмет договору». Різницю у змісті цих та інших термінів можна проілюструвати на прикладі договору оренди земельної ділянки водного фонду: предметом такої договірної конструкції є земельна ділянка у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом; предметом відповідного договірного зобов'язання є вчинення конкретних дій з передання орендареві земельної ділянки та розташованого на ній водного об'єкта у володіння і користування. Щодо предмету виконання, то беручи до уваги вищерозглянуті наукові погляди, такими зі сторони орендодавця є орендна плата, яку він отримує від орендаря, а зі сторони орендаря, майнові блага, як результат користування водними об'єктом та земельною ділянкою, на якій він розташований.

Обов'язком орендодавця є, насамперед, передати належний предмет, тому доцільно зазначити вимоги, які законодавчо встановлені до предмета договору оренди земельної ділянки водного фонду. Так, відповідно до ч. 1 ст. 767 ЦК України наймодавець зобов'язаний передати наймачеві річ у комплекті та у стані, що відповідають умовам договору найму та її призначенню. У протилежному випадку наймодавець несе відповідальність

за недоліки переданого майна, як за неналежне виконання зобов'язання, правові наслідки якого встановлено у ст. 611 ЦК України.

Передаючи річ у користування наймач зобов'язаний передати також її приналежності та документи, якщо інше не встановлено договором або законом. Передання водного об'єкта в оренду здійснюється за наявності паспорта водного об'єкта та технічної документації на земельну ділянку водного фонду. Більше того, у контексті новел законодавства про передання земельної ділянки водного фонду у користування на умовах оренди паспорт водного об'єкта є невід'ємною складовою договору оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом (ч. 15 ст. 15 ЗУ «про оренду землі»).

Відповідно до ст. 10 цього Закону, передання в оренду земельної ділянки не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб на цю земельну ділянку. Як зазначає з цього приводу А. Домбругова, за правилами цивільного законодавства цілком можливо передати в найм майно, обтяжене правами третіх осіб (наприклад, право застави, сервітути тощо), які не припиняються та не змінюються й у період дії договору найму [187, с. 14]. Ми погоджуємось із позицією І. Р. Калаура, що реалізація третіми особами своїх прав на передане в найм майно може істотно вплинути на інтереси наймача, наймодавець під час укладення договору повинен попередити наймача про всі права третіх осіб на майно, що передається в найм [68, с. 121]. ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо уточнення порядку передачі в оренду водних об'єктів у комплексі з земельними ділянками» внесено істотні зміни стосовно здійснення третіми особами прав щодо водних об'єктів. По-перше, 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) (у

попередній редакції цієї норми говорилося, що водні об'єкти надаються у користування без обмеження загального водокористування). По-друге, орендарі, яким водний об'єкт надано в користування на умовах оренди, зобов'язані надавати іншим водокористувачам можливість здійснювати спеціальне водокористування в порядку, встановленому цим Кодексом, крім випадків, якщо таке спеціальне водокористування унеможливило використання орендарем водного об'єкта для потреб, визначених у договорі оренди (у попередній редакції цієї норми йшлося про право дозволяти іншим водокористувачам здійснювати спеціальне водокористування)

Не менш важливим для практики є питання стану речі, яку повертає наймач наймодавцю у випадку припинення відносин найму. Відповідно до ч. 1 ст. 785 ЦК України, наймач зобов'язаний негайно повернути наймодавцеві річ у стані, у якому вона була одержана, з урахуванням нормального зносу, або у стані, який було обумовлено в договорі. У Типовому договорі оренди водного об'єкта, норма якою визначено стан повернення об'єкта оренди, змістовно змінена, з огляду на те, що до водного простору і земельної ділянки, на якій він розташований, не коректно застосовувати категорію «нормальний знос». Через що такі об'єкти підлягають поверненню у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому орендар одержав їх в оренду (ч. 20 Типового договору оренди водного об'єкта).

Втім, законодавець допускає можливість погіршення корисних властивостей об'єкта оренди, пов'язаних із зміною його стану. У такому випадку орендодавець має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному сторонами. Якщо сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір розв'язується у судовому порядку.

При вирішенні питання щодо стану речі, яку повертає наймач, вбачається доречною наукова думка А. Домбругової, що з обов'язку

орендаря повернути річ у стані, у якому її було одержано, впливає передбачений ч. 1 ст. 779 ЦК України обов'язок орендаря усунути всі погіршення речі, які сталися з його вини [187, с. 14]. Водночас, не можна залишати поза увагою виняток, встановлений у ч. 3 цієї статті, за яким наймач не відповідає за погіршення речі, якщо це сталося внаслідок нормального її зношення або упущень наймодавця.

Договір оренди земельної ділянки водного фонду є строковим. У зв'язку з цим, зобов'язання підлягає виконанню у строк, встановлений у договорі (ст. 530 ЦК України). При цьому строк виконання зобов'язання може бути встановлено у договорі таким чином: 1) конкретною датою (днем); 2) періодом часу, протягом якого воно підлягає виконанню; 3) вказівкою на подію, яка неминуче має настати [172, с. 38].

Однією з особливостей орендних відносин щодо земельних ділянок, яка вирізняє їх з-поміж інших договірних правовідносин, є той факт, що зобов'язання діють, зазвичай, протягом усього строку існування правовідносин (максимально до 50 років). Так, ще в дореволюційній цивілістичній літературі вказувалось на таку неодмінну специфіку більшості договорів про передання майна в користування, як наявність обов'язку наймодавця забезпечити не просто передання предмета договору, а й «спокійне володіння» ним [188, с. 148]. Зокрема, В. О. Умов зазначав, що обов'язки орендодавця не обмежуються лише однією передачею майна — вони, за загальним правилом, продовжуються протягом усього строку оренди. При цьому, на орендодавця покладають такі обов'язки, які прямо не передбачені в договорі, але необхідні для спокійного і повного користування [1899, с. 223-224].

З огляду на легальну дефініцію договору найму (оренди) орендар за договором набуває статусу титульного володільця на певний строк, тривалість якого визначається домовленістю сторін, законом (у тому

випадку, коли законом установлені максимальні (граничні) строки, а орендодавець і орендар не встановили строк оренди чи встановили більший строк) та їх волею про розірвання договору. Таким чином, умова про строк користування майном обумовлена суттю самих відносин оренди [19090, с. 435].

Закінчення строку договору найму (оренди) є підставою припинення зобов'язань з передання майна в користування, яка впливає безпосередньо із сутності цих правовідносин, адже строковість володіння і користування орендованим майном є основною ознакою групи договорів про передання майна в користування [19091, с. 333-335]. Відповідно до абз. 2 ч. 3 ст. 763 ЦК України, якщо до спливу встановленого законом максимального строку найму жодна зі сторін не відмовилася від договору, укладеного на невизначений строк, він припиняється зі спливом максимального строку договору. Оскільки у вказаній нормі йдеться лише про сплив максимального строку договору, встановленого законодавством, то можна стверджувати, що сплив строку, обумовленого сторонами в договорі (якщо він є меншим від максимально можливого), не спричиняє автоматичного припинення договору найму (оренди). Такий висновок можна зробити з аналізу ст. 764 ЦК України, яка встановлює правові наслідки продовження користування майном після закінчення строку договору найму: якщо наймач продовжує користуватися майном після закінчення строку договору найму, то, за відсутності заперечень наймодавця протягом одного місяця, договір вважається поновленим на строк, який був раніше встановлений договором, відповідно до якого відповідний договір оренди припиняється в разі закінчення строку, на який його було укладено [688, с. 121].

Стосовно питання чи є підставою припинення договору — закінчення строку дії договору оренди, вчені розділилися у судженнях. Одні вважають, що закінчення строку дії договору оренди не може бути окремою підставою

його припинення, оскільки відповідно до ч. 1 ст. 764 ЦК України, користування майном після закінчення строку майнового найму за відсутності заперечень наймодавця протягом одного місяця відновлює договір найму на строк, який було раніше встановлено. Після спливу строку договору продовжує діяти старий, а не виникає новий договір [19292, с. 176]. Інші автори пов'язують припинення договору із його закінченням [193, с. 50-54].

З цього приводу зазначимо, що у першому випадку, мова йде про положення, яке законодавчо іменується «поновлення договору», і в даному випадку взагалі ніякої згадки про закінчення строку договору немає, договірні зобов'язання продовжують діяти на тих самих умовах і та той самий строк.

Відповідно до ст. 126-1 ЗК України, договір оренди можливо поновити лише за умови, якщо договір містить умову про його поновлення після закінчення строку, на який його укладено. Тоді договір поновлюється на такий самий строк і на таких самих умовах без вчинення сторонами договору письмового правочину про його поновлення. Проте інститут поновлення договору є доступним орендарю лише тоді, якщо предметом договору є земельні ділянки, на яких розташовані будівлі або споруди, що перебувають у власності користувача або набувача права користування земельною ділянкою.

Окремий механізм пролонгації договору оренди земельної ділянки визначений ч. 7 ст. 19 ЗУ «Про оренду землі» на той випадок, коли у договорі відсутня умова про його поновлення, а строк дії договору оренди землі закінчився у день або після смерті орендодавця. У такому випадку договір за заявою орендаря поновлюється на той самий строк і на тих самих умовах до моменту державної реєстрації права власності спадкоємця на земельну ділянку або державної реєстрації права власності на таку земельну

ділянку за рішенням суду про визнання спадщини відумерлою. Таку заяву орендар має подати до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно протягом одного місяця з дня, коли йому стало відомо про смерть орендодавця.

Втім, пролонгований у такий спосіб договір оренди земельної ділянки припиняється з моменту державної реєстрації права власності спадкоємця на земельну ділянку, передану в оренду особою, яка управляє спадщиною, або державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку за рішенням суду про визнання спадщини відумерлою договір оренди припиняється. За таких обставин державна реєстрація припинення права оренди проводиться одночасно з державною реєстрацією права власності.

Реалізація орендарем переважного права можлива тільки у разі припинення дії попереднього договору оренди і суть такої реалізації зводиться до надання добросовісному орендарю переваги перед іншими особами на рівних запропонованих орендодавцем умовах договору оренди. Відповідно до ст. 33 Закону «Про оренду землі» орендар, який має намір скористатися переважним правом, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до закінчення строку дії договору, але не пізніше як за один місяць до закінчення строку дії договору оренди землі.

Таким чином, можна припустити, що переважне право орендаря на укладення договору на новий строк не є безумовним, навіть у випадку, коли він належним чином виконував свої обов'язки за договором оренди землі. Не можна однозначно говорити про те, що в такій ситуації договір оренди буде поновлено за «принципом мовчазної згоди» після спливу строку дії договору, оскільки для поновлення договору у такий спосіб сторони мають вчинити певні активні дії, які опосередковують таке поновлення договору.

Закінчення строку договору, на нашу думку, логічно пов'язувати із виконанням самого зобов'язання, а саме поверненням орендованого майна

орендодавцю та проведенням державної реєстрації припинення права оренди. Орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві об'єкт оренди після припинення дії договору. Як зауважувалося вище, стан об'єкта оренди має бути не гіршим від того стану, у якому об'єкт надавався у користування на умовах оренди.

Виконання договірної зобов'язання має здійснюватися в певному місці. У підтримку загального принципу цивільного законодавства про свободу договору (п. 3 ст. 3 ЦК України) у ст. 532 ЦК України встановлено, що сторони договору вільні у виборі місця виконання зобов'язання. Водночас для окремих випадків законодавець в імперативному порядку встановив місце виконання зобов'язання в актах цивільного законодавства. Якщо місце виконання зобов'язання не встановлено у договорі, виконання провадиться за зобов'язанням про передання нерухомого майна — за місцезнаходженням цього майна (земельної ділянки водного фонду).

Виконання зобов'язання буде належним, якщо його здійснено належним способом. Законодавець передбачає основні вимоги до способів виконання зобов'язання. Відповідно до ст. 529 ЦК України, виконання зобов'язання частинами допускається лише тоді, коли це встановлено договором, актами цивільного законодавства або впливає із суті зобов'язання чи звичаїв ділового обороту. Якщо така можливість не обумовлена, боржник зобов'язаний виконати зобов'язання повністю.

Зважаючи на специфіку двосторонніх договорів, їх виконання передбачає зустрічність. З огляду на зміст ст. 538 ЦК України таке виконання передбачає одночасність дій сторін із виконання їх обов'язків за договором. При цьому сторона, яка заздалегідь має відомості про те, що не зможе виконати свій обов'язок, зобов'язана повідомити про це іншу сторону. Однак це правило діє у випадку, якщо інша умова не визначена самим договором, актом цивільного законодавства або ж не впливає із суті

зобов'язання чи звичаю ділового обороту [172, с. 41]. Так на орендодавця покладається обов'язок передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а відповідно орендар повинен сплачувати орендну плату та використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Передавання майна в користування, як і його повернення, має бути належним чином оформлене. Зокрема, відповідно до ст. 17 ЗУ «Про оренду землі», об'єкт за договором оренди землі вважається переданим орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди, якщо інше не встановлено законом. Правила реєстрації прав на нерухоме майно, у тому числі і права оренди на земельну ділянку, визначені, Порядком державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127, яка набрала чинності з 01.01.2016 р. Підтвердженням державної реєстрації цього виду речового права є витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. З поміж документів, які надаються для державної реєстрації права оренди на земельну ділянку, визначено договір оренди земельної ділянки, як документ, що формалізує підставу передавання земельної ділянки в оренду. Факт фактичного передавання орендареві водного об'єкта і відповідної земельної ділянки водного фонду підтверджує акт приймання-передачі об'єкта оренди

Таким чином, виконання договору оренди земельної ділянки водного фонду є результатом здійснення всіх прав і обов'язків сторонами цієї договірної моделі, які визначені договором, цивільним, земельним та водним законодавством.. Власне, такий зміст несуть в собі норми ЦК України, що встановлюють порядок підтвердження виконання зобов'язання (ст. 545 ЦК України) та припинення зобов'язання виконанням (ст. ст. 598, 599 ЦК України) тощо.

3.2. Правові наслідки порушення договору оренди земельних ділянок водного фонду.

На практиці, договірні зобов'язання доволі часто можуть не виконуватись або виконуватися з порушенням умов договору. Саме тому в ст. 610 ЦК України чітко окреслено коло правовідносин, які регулюються нормами глави 51 ЦК України під назвою «Правові наслідки порушення зобов'язання. Відповідальність за порушення зобов'язання». Тобто, йдеться про захист суб'єктивних прав сторін у так званих зобов'язальних правовідносинах, які характеризуються визначеністю суб'єктного складу їх учасників — як кредитора, так і боржника [19494, с. 9]. До таких відносяться договірні правовідносини оренди землі у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом. Тому на них поширюються загальні положення гл. 51 ЦК України. Водночас, у спеціальному нормативно-правовому регулюванні досліджуваних правовідносин встановлені спеціальні правила щодо правових наслідків порушення цих зобов'язань. Для більш цілісного розуміння даної категорії, насамперед, потрібно проаналізувати основні положення законодавства та науково-теоретичного бачення правової природи правових наслідків порушення зобов'язань.

Загальні положення ЦК України щодо правових наслідків порушення зобов'язання, визнають його невиконанням або виконанням з порушенням умов, які визначені змістом зобов'язання (неналежним виконанням). За загальним правилом у випадку, коли має місце невиконання або неналежне виконання зобов'язання, йдеться про правові наслідки, які встановлюються договором або законом. Серед таких правових наслідків можуть бути:

- 1) одностороння відмова від договору, якщо це прямо визначено договором або законом;
- 2) розірвання договору;

- 3) зміна умов зобов'язання;
- 4) сплата неустойки за невиконання або неналежне виконання договору;
- 5) відшкодування шкоди, в тому числі моральної.

Статтею 614 ЦК України передбачається необхідність наявності вини (умислу або необережності) у порушенні зобов'язання, якщо інше не встановлено договором або законом. Необхідно зауважити, що питання щодо правових наслідків порушення зобов'язання є доволі дискусійним у науці цивільного права. Не заглиблюючись у науково-теоретичні дискусії, спробуємо викласти основні положення цивілістичної доктрини з окресленого питання.

У науковій літературі щодо порушеного в цьому підрозділі питання звертається увага на те, що у разі невиконання, неналежного виконання чи інших порушень принципів виконання зобов'язань до винної сторони застосовуються заходи примусового впливу. До числа останніх належать: спонукання (примушування) боржника до виконання зобов'язання і відшкодування збитків, спричинених невиконанням чи неналежним виконанням зобов'язання. Проте спонукання до виконання не завжди може бути застосоване, а наявність і розмір збитків інколи важко довести [19595, с. 103].

Так, на думку Л. М. Баранової зобов'язання необхідно вважати порушеним у тому випадку, якщо воно не виконане або ж виконане з порушенням умов, які визначені змістом зобов'язання (неналежне виконання). У зв'язку із викладеним є підстави вважати, що «порушення зобов'язання» — родова категорія, яка складається з невиконання зобов'язання і неналежного виконання зобов'язання. При цьому авторка вказує, що окремі науковці дотримуються позиції, що «невиконання» і

«неналежне виконання» є явищами, які залежать від ступеня виконання зобов'язання боржником. Однак, на думку Л.М. Баранової, такий критерій поділу категорії «порушення зобов'язання» не в повному обсязі відображає їх сутність. Існує точка зору, що невиконання має місце лише тоді, коли боржником не вчинено жодних дій, які становлять предмет зобов'язання, на користь кредитора. До прикладу, невиконання зобов'язання може полягати в не переданні речі, невиконанні послуги, не сплаті ціни договору, відмові виконувати роботи за договором, тощо [196, с. 88]. Однак така теза не є зовсім вірна, оскільки, до прикладу, коли мова йде про договір оренди водних об'єктів, якщо орендодавець надав доступ до водного об'єкта, але, до прикладу, не надав доступу до гідрологічних споруд, які такий об'єкт обслуговують, у зв'язку із чим орендар не може належно ним користуватись, чи йтиметься тут про часткове виконання обов'язку орендодавця передати предмет договору в оренду? Звісно ні, оскільки орендар фактично позбавляється можливості ним користуватись. Визначення невиконання зобов'язання через дії чи бездіяльність сторони зобов'язання, внаслідок яких зобов'язання не виконане ні повністю, ні в частині, буде, на нашу думку, точніше відображати сутність цього поняття. Однак не завжди невиконання зобов'язання полягає в бездіяльності боржника. Необхідно погодитись з точкою зору Л. М. Баранової про те, що основна мета і результат виконання зобов'язання боржником — задоволення потреб кредитора, які передбачені самим зобов'язанням. Тому, невиконання зобов'язання необхідно розглядати як неодержання або недоодержання кредитором виконання обов'язку боржником [196, с. 88].

Всі правові наслідки порушення зобов'язань залежно від правової природи можна розподілити на ті, що є заходами цивільно-правової відповідальності та які скеровані на зміну або припинення зобов'язання. До

заходів цивільно-правової відповідальності, відповідно до змісту ст. 611 ЦК України, відносяться: сплата неустойки, відшкодування збитків та моральної шкоди (із певним застереженням щодо можливості компенсації моральної шкоди у разі порушення умов договору), до другої — припинення зобов'язання внаслідок односторонньої відмови від зобов'язання, розірвання договору, зміну умов зобов'язання [197, с. 10].

Зокрема, під цивільно-правовою відповідальністю прийнято розуміти передбачений законом або договором і забезпечений силою державного примусу обов'язок сторін цивільно-правових відносин зазнати майнових позбавлень задля відновлення або компенсації порушеного права потерпілого, що виражається у покладанні на порушника додаткових обов'язків або позбавлення його суб'єктивних прав [19798, с. 182]. Примає В. Д. визначив цивільну відповідальність як засіб відновлення майнового становища кредитора або компенсації його немайнових втрат за рахунок боржника [19899, с. 49]. Іоффе О. С. зазначив, що цивільно-правова відповідальність є санкцією за правопорушення, що викликає для порушника негативні наслідки у вигляді позбавлення суб'єктивних цивільних прав або покладання нових чи додаткових цивільно-правових обов'язків [200, с. 97].

Особливістю цивільно-правової відповідальності у сфері земельних відносин є те, що вона настає за наявності факту порушення земельного законодавства (неправомірність дій особи), наслідком яких є майнова шкода (природним ресурсам, землям, правам та інтересам власників землі, землекористувачів) незалежно від притягнення правопорушника до інших видів відповідальності [20103, с. 337]. Особливості цивільно-правової відповідальності за правопорушення проти земель водного фонду, в першу чергу, виявляються в комплексному правовому регулюванні даної категорії

земель. При застосуванні цього виду відповідальності будуть застосовуватись також норми як земельного, так і водного законодавства. Оскільки загальні принципи цивільно-правової відповідальності у сфері земельних відносин закріплені земельним законодавством, норми цивільного законодавства застосовуються субсидіарно, якщо ці відносини не регулюються спеціальним законодавством [201, с. 337].

Загальноприйнятою у юридичній науці є позиція про визнання підставою цивільно-правової відповідальності складу цивільного правопорушення. Такий склад включає в себе наступні елементи (умови): 1) протиправна поведінка (дії чи бездіяльність особи); 2) шкідливий результат такої поведінки (збитки); 3) причинний зв'язок між протиправною поведінкою і шкодою; 4) вина особи, яка вчинила правопорушення [202, с. 144]. До прикладу, постановою Вищого господарського суду України від 14 березня 2017 р. у справі № 921/107/16-г/14 визначено, що застосування такої міри відповідальності, як стягнення збитків, потребує наявності усіх елементів складу цивільного правопорушення (протиправна поведінка, збитки, причинний зв'язок між протиправною поведінкою боржника та збитками, вина). Відсутність принаймні одного з вказаних елементів відкидає можливість настання цивільної відповідальності [203]. При цьому слід виходити з того, що існують дві форми відповідальності за порушення зобов'язання, які ще називають майновими санкціями: по-перше, відшкодування завданих збитків і, по-друге, сплата неустойки. Перша — основна; вона може бути використана завжди, якщо немає іншої вказівки в законі або договорі. На відміну від відшкодування збитків стягнення неустойки можливо лише тоді, коли це прямо передбачено законом або договором [204, с. 284]. ЦК України визначив неустойку як грошову суму або інше майно, які боржник повинен передати кредиторі у разі

порушення боржником зобов'язання. Право на неустойку виникає незалежно від наявності у кредитора збитків, завданих невиконанням або неналежним виконанням зобов'язання [205, с. 483].

На відміну від сплати неустойки та відшкодування збитків і моральної шкоди, які є мірами відповідальності, припинення зобов'язання внаслідок односторонньої відмови від договору, його розірвання та зміна його умов є заходами оперативного впливу [195194, с. 9].

Відповідно до ст. 611 ЦК України перелік правових наслідків порушення зобов'язання є відкритим, то сторони мають право встановити в договорі оренди інші непередбачені законодавством правові наслідки порушення зобов'язання. Однак, зважаючи на зміст ст. 203 ЦК України щодо чинності правочину, умови договору оренди не повинні суперечити вимогам законодавства.

Беручи до уваги вищезазначене, з'ясуємо особливості настання правових наслідків порушення сторонами умов договору оренди земельних ділянок водного фонду.

Основним обов'язком орендодавця за договором оренди земельної ділянки водного фонду є передання речі орендарю. Відповідно до ст. 766 та ст. 767 ЦК України орендодавець зобов'язаний передати наймачеві орендарю земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди та її призначенню. Якщо орендодавець не передає орендарю земельну ділянку, останній має право, за своїм вибором: вимагати від орендодавця передання майна і відшкодування збитків, завданих затримкою, або відмовитися від договору найму і теж вимагати відшкодування завданих йому збитків.

Як зазначає І. Р. Калаур, закріплене за наймачем право вимоги зводить його в ранг кредиторів, тоді як наймодавець у цьому правовідношенні

перебуває в іпостасі боржника. Відповідно до ч. 1 ст. 620 ЦК України, кредитор має право витребувати в боржника річ, визначену індивідуальними ознаками та вимагати її передання, якщо останнім не буде виконано обов'язок передати цю річ кредиторіві у власність чи користування. Беручи до уваги інші положення цієї статті, можна стверджувати, що наймач втрачає право витребувати річ, визначену предметом договору найму (оренди), якщо ця річ на момент пред'явлення наймачем вимоги вже була передана третій особі у власність чи користування. Єдиним допустимим способом захисту його прав у цьому випадку буде відмова від договору найму та вимога відшкодування завданих йому збитків. Якщо ж річ, що є предметом договору найму (оренди), ще нікому не передана, наймач матиме перед іншими кредиторами наймодавця (орендодавця) переважне право на її одержання за наявності однієї з двох таких обставин: по-перше, якщо зобов'язання на його користь виникло раніше; по-друге, якщо він першим пред'явить позов, коли черговість виникнення зобов'язань із кожним кредитором неможливо визначити [688, с. 355].

Аналогічні норми містяться у спеціальному законодавстві. Зокрема, мова йде про ЗУ «Про оренду землі», оскільки у ВК України такі норми відсутні. Зокрема, у ч. 1 ст. 28 ЗУ «Про оренду землі» визначено, що орендар має право на відшкодування збитків, яких він зазнав унаслідок невиконання орендодавцем умов, визначених договором оренди землі. Частиною 2 цієї норми встановлено, що є збитками. Закон визначає збитки як фактичні втрати, яких орендар зазнав у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням умов договору орендодавцем, а також витрати, які орендар здійснив або повинен здійснити для відновлення свого порушеного права; доходи, які орендар міг би реально отримати в разі належного

виконання орендодавцем умов договору. Розмір фактичних витрат орендаря визначається на підставі документально підтверджених даних.

Відшкодування шкоди за загальним правилом регулюється нормами цивільного законодавства. Однак у земельному праві існують спеціальні нормативно-правові акти, які встановлюють порядок розрахунків і відшкодування шкоди, заподіяної внаслідок порушення земельного законодавства, наприклад, постанови Кабінету Міністрів України «Про порядок визначення і відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам» від 19.04.1993 р. [206] та «Про затвердження Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу» від 25.07.2007 р. [207].

Міненко С. М., досліджуючи правове регулювання охорони та використання земель водного фонду України рекомендує закріпити в законодавстві принцип пріоритету натуральної форми відшкодування збитків, заподіяних порушенням порядку використання та охорони земель водного фонду, тобто повного відновлення стану та втрачених якісних чи кількісних характеристик земель водного фонду та водних об'єктів, а також пов'язаних із ним інших елементів навколишнього природного середовища, які постраждали внаслідок вчиненого правопорушення, що повинно здійснюватися відповідно до спеціально розроблених програм щодо використання й охорони земельних та водних ресурсів, а також програм соціально-економічного розвитку [208, с. 4].

Водночас, існує спеціальний підзаконний нормативно-правовий акт, який визначає розрахунок збитків, спричинених забрудненням вод, а саме затверджена наказом Міністерства охорони навколишнього природного

середовища України від 20.07.2009 р. № 389 «Методика розрахунку розмірів відшкодування збитків, заподіяних державі внаслідок порушення законодавства про охорону та раціональне використання водних ресурсів», яка встановлює порядок визначення розмірів відшкодування збитків, заподіяних державі внаслідок порушення законодавства про охорону та раціональне використання водних ресурсів [209].

Відповідно до ст. 769 ЦК України передання земельної ділянки водного фонду у оренду не припиняє та не змінює прав на неї третіх осіб, зокрема права застави. Тому при укладенні договору оренди орендодавець зобов'язаний повідомити орендаря про всі права третіх осіб на річ (земельну ділянку та водний об'єкт), що передається в оренду. Передача в оренду водного об'єкта здійснюється без обмеження права загального водокористування, якщо інше не визначено законом.

Якщо орендодавець не повідомив орендаря про всі права третіх осіб на річ, що передається у оренду, орендар має право вимагати зменшення розміру плати за користування річчю (земельною ділянкою) або розірвання договору та відшкодування збитків. Водночас, орендар може скористатися й іншою можливістю, визначеною в ч. 3 ст. 528 ЦК України, де зазначено, що у разі настання небезпеки втратити право найму майна наймодавця, з причини звернення кредитором наймодавця стягнення на це майно, наймач може за свій рахунок задовольнити вимогу кредитора без згоди наймодавця.

За загальним правилом ч. 2 ст. 776 ЦК України капітальний ремонт речі, переданої у найм, провадиться наймодавцем за його рахунок, якщо інше не встановлено договором або законом. Водночас, за згодою наймодавця і наймача капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкта оренди, можуть бути здійснені і наймачем. Відповідно до ст. ст. 51, 68 ВК України у договорі оренди водного об'єкта мають бути зазначені

обов'язки по реалізації заходів з охорони та поліпшення екологічного стану водного об'єкта, експлуатації водосховищ та ставків відповідно до встановлених режимів роботи, а також необхідності оформлення права користування гідротехнічними спорудами. Водокористувач, якому надається в користування рибогосподарський водний об'єкт (його частина), зобов'язаний здійснювати заходи по поліпшенню екологічного стану водних об'єктів і умов відтворення рибних запасів, а також утримувати в належному санітарному стані прибережні захисні смуги в місцях вилову риби. Правові наслідки невиконання цього зобов'язання орендодавцем передбачені ч. 3 ст. 776 ЦК України, де зазначено, що якщо наймодавець не провів капітального ремонту речі, що перешкоджає її використанню відповідно до призначення та умов договору, наймач має право: 1) відремонтувати річ, зарахувавши вартість ремонту в рахунок плати за користування річчю, або вимагати відшкодування вартості ремонту; 2) вимагати розірвання договору та відшкодування збитків. Частинами 5-6 ст. 28 ЗУ «Про оренду землі» передбачається, що у разі здійснення орендарем за письмовою згодою орендодавця поліпшення орендованої земельної ділянки за власний рахунок орендодавець зобов'язаний компенсувати витрати на її поліпшення, якщо інше не передбачено договором оренди.

Здійснені орендарем без згоди орендодавця витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню.

Першим обов'язком, який повинен виконати орендар — це приступити до використання земельної ділянки водного фонду. Цей обов'язок він зможе здійснити тільки після передачі йому земельної ділянки орендодавцем. Згідно зі ст. 17 ЗУ «Про оренду землі» об'єкт за договором

оренди землі вважається переданим орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди, якщо інше не встановлено законом.

З цього приводу М. Н. Львова зазначає, що обов'язок кредитора прийняти виконання є обов'язком здійснити конкретні дії, які забезпечують можливість боржника передати кредитору виконання за договором [210, с. 7]. В даному випадку за договором оренди земельної ділянки водного фонду, прийняттям предмета договору є державна реєстрація права оренди.

Орендар також зобов'язаний своєчасно сплачувати земельний податок та орендну плату (п. «в» ч. 1 ст. 96 ЗК України). Серед найбільш розповсюджених правопорушень землекористувачів (у більшості випадків суб'єктів господарювання) є несплата орендної плати за землю водного фонду, розміщення суб'єктами господарювання без дозвільних документів тимчасових споруд в місцях загального користування водними об'єктами на землях водного фонду тощо [Ошибка! Источник ссылки не найден., с. 162]. Пунктом 13 Типового договору оренди водного об'єкта передбачено правові наслідки невиконання цього зобов'язання у вигляді справляння пені за кожний день прострочення.

Не отримання своєчасно грошових коштів у вигляді орендної плати, позбавляло позивача можливості у повному обсязі здійснювати свої функції, чим завдавалась шкода державним інтересам. Саме до такого висновку прийшов Вищий господарський суд України в постанові від 31 серпня 2016 року [211].

Іншими негативними наслідками у разі невиконання чи неналежного виконання договірної зобов'язання, що не є заходами цивільної відповідальності, є розірвання договору сторонами або зміна його умов.

У законодавстві, що регулює оренду землі у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом відсутнє легальне визначення

поняття зміни цього договору. З буквального тлумачення ч. 1 ст. 653 ЦК України випливає, що під поняттям «зміна договору» у цій нормі розуміють лише зміну умов договору. Сутність цього поняття досліджувалася й у юридичній літературі, де зміну договору теж визначають як зміну його умов [212, с. 271; 213, с. 144]. Зміна умов договору може проявлятися в якісному (зміст однієї, декількох чи всіх умов договору моделюється по-новому) та кількісному вираженні (кількість умов договору може доповнюватися новими або зменшується в результаті відмови від тих, які були передбачені під час укладання договору). Вказані можливості є нічим іншим, як проявом свободи сторін договору під час внесення змін у договір.

Відповідно до п. 38 Типового договору оренди водного об'єкта зміна умов договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору спір розв'язується у судовому порядку.

Щодо розірвання цього договору, то в п. 40 Типового договору оренди водних об'єктів зазначається, що дія цього договору припиняється шляхом його розірвання за: взаємною згодою сторін; рішенням суду на вимогу однієї із сторін внаслідок невиконання іншою стороною передбачених договором обов'язків та випадкового знищення, пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає його використанню, нецільового використання об'єкта оренди, а також з інших підстав, визначених законом.

Розірвання договору за взаємною згодою сторін є відображенням принципу свободи договору. Як зауважує В. М. Коссак, припинення зобов'язань за взаємною угодою сторін є яскравим проявом диспозитивності й приватної ініціативи в цивільно-правових відносинах [214, с. 179-183]. Мотиви домовленості сторін про припинення зобов'язань з передання майна

в користування юридичного значення не мають і можуть носити різноманітний характер, що є проявом принципу свободи договору.

Розірвання договору за угодою сторін Н. М. Процьків називає основним способом, зважаючи на те, що цей спосіб вимагає найменшого правового регулювання у зв'язку із безконфліктністю [215, с. 10]. Порядок оформлення припинення договору оренди водного об'єкта у такий спосіб законодавством не передбачений. Дослідник зауважує, що форма угоди про розірвання договору повинна бути ідентичною формі самого договору. Важливою умовою також є врахування дієздатності сторін, бо угода, укладена недієздатною особою, не матиме належних правових наслідків [215, с. 10].

На вимогу однієї зі сторін договір оренди може бути достроково розірвано з підстав, передбачених ЦК України для розірвання договору найму. Статтею 783 ЦК України визначено, що наймодавець має право вимагати розірвання договору найму, якщо наймач користується річчю всупереч договору або призначенню речі; наймач без дозволу наймодавця передав річ у користування іншій особі; наймач своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження речі; наймач не розпочав проведення капітального ремонту, якщо обов'язок проведення капітального ремонту було покладено на наймача.

За загальним правилом зміна або розірвання договору може відбуватися лише за згодою сторін. Відповідно до ст. 654 ЦК України розірвання договору вчиняється в такій самій формі, що й договір, що розривається, якщо інше не встановлено договором або законом, чи не впливає із звичаїв ділового обороту. Враховуючи вищенаведені положення законодавства щодо порядку розірвання договірних відносин за взаємною згодою сторін, можна прийти до висновку, що така домовленість має бути

оформлена у вигляді додаткової угоди про дострокове припинення договору оренди водного об'єкту шляхом розірвання. В тому випадку, коли орендодавцем водного об'єкта є орган державної влади чи орган місцевого самоврядування, то підписанню такої додаткової угоди передують певна процедура, а саме прийняття відповідного рішення органу місцевого самоврядування чи розпорядження органу державної влади.

Додаткова угода до договору оренди та акт приймання-передачі водного об'єкта в комплексі із земельною ділянкою водного фонду підтверджують факт повернення орендодавцю об'єкта оренди. Але вказані документи складаються лише після належного оформлення згоди орендодавця на розірвання договору оренди водного об'єкта державної та комунальної власності сторонами. У цьому контексті варто підтримати позицію Н.М.Процьків про те, що ключова особливість розірвання договорів оренди — необхідність повернення орендодавцю орендованого майна в натурі [215214, с. 13].

Моментом розірвання договору є момент одержання особою, яка направила пропозицію укласти договір, відповіді про прийняття цієї пропозиції або застосування інших правил, передбачених ст. 640 ЦК України [170172, с. 173].

Підсумовуючи, необхідно зазначити наявність особливих правових наслідків порушення умов договору оренди земельних ділянок водного фонду, передбачених як в межах цивільного законодавства, так і в межах норм земельного та водного права. Вказане ще раз підтверджує специфіку досліджуваних договорів як цивільно-правових.

Висновки до третього розділу

1. Виконання зобов'язань із договору оренди землі в комплексі із розташованим на ній водним об'єктом підпорядковане загальним принципам цивільного законодавства, принципам виконання цивільно-правових зобов'язань та завданням земельного і водного законодавства щодо використання та охорони земель і водних об'єктів.

2. Переважне право орендаря на укладення договору на новий строк не є безумовним, навіть у випадку, коли він належним чином виконував свої обов'язки за договором оренди землі. Не можна однозначно говорити про те, що в такій ситуації договір оренди буде поновлено за «принципом мовчазної згоди» після спливу строку дії договору, оскільки для поновлення договору у такий спосіб сторони мають вчинити певні активні дії, які опосередковують таке поновлення договору.

3. Відповідно до ст. 17 ЗУ «Про оренду землі», об'єкт за договором оренди землі вважається переданим орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди, якщо інше не встановлено законом. Підтвердженням державної реєстрації цього виду речового права є витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. З поміж документів, які надаються для державної реєстрації права оренди на земельну ділянку, визначено договір оренди земельної ділянки, як документ, що формалізує підставу передання земельної ділянки в оренду. Факт фактичного передання орендареві водного об'єкта і відповідної земельної ділянки водного фонду підтверджує акт приймання-передачі об'єкта оренди

4. Специфіка відповідальності сторін договору оренди землі у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом обумовлена предметом цієї договірної конструкції. Вона настає за наявності порушення суб'єктивних цивільних прав орендаря та орендодавця та факту порушення земельного і водного законодавства, наслідком яких є майнова шкода у

вигляді зміни стану земельної ділянки та водного об'єкта, які передані в оренду та порушення прав осіб, яким надано право земле- і водокористування.

5. Вирішуючи питання відшкодування шкоди, заподіяної порушенням умов договору оренди землі у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом, необхідно, окрім положень цивільного законодавства у цій сфері, враховувати вимоги земельного і водного законодавства, яким передбачено спеціальні методики розрахунку заподіяної шкоди.

6. З огляду на широкий спектр законодавчого регулювання відносин оренди землі у комплексі із розташованим на ній водним об'єктом, виокремлено загальні та спеціальні підстави припинення зобов'язань, що опосередковуються цим договором, та запропоновану таку ж диференціацію підстав щодо його розірвання. Прикладом спеціальних підстав у першому випадку є, припинення підприємницької діяльності орендаря, а прикладом спеціальної підстави розірвання цього договору є встановлення заборони загального водокористування. Такий радикальний правовий наслідок обумовлений тим, що у межах населених пунктів забороняється обмеження будь-яких видів загального водокористування, крім випадків, визначених законом.

ВИСНОВКИ

У дисертації на підставі аналізу наукових розвідок, нормативно-правових та правозастосовних актів подано теоретичне узагальнення й нове вирішення проблем цивільно-правового регулювання відносин оренди земельної ділянки водного фонду, сформульовано наукові висновки та рекомендації з удосконалення чинного законодавства України у сфері досліджуваних відносин. За результатами проведеного дослідження сформульовано такі висновки:

1. Земельна ділянка водного фонду, як об'єкт цивільних правовідносин, характеризується наступними ознаками: це частина земної поверхні; вона має установлені межі; певне місце розташування; кадастровий номер; має фіксовану площу; цільове призначення пов'язане із функціональним використанням та специфічним правовим режимом, що визначаються з урахуванням її природних якостей та фізичних властивостей, визначені щодо неї правові титули.

Водний об'єкт та земельна ділянка під водним об'єктом разом взяті є складним нерухомими майном.

2. У сфері земельних, водних, екологічних відносин, водний об'єкт та земельна ділянка, що знаходиться під ним, є окремими об'єктами, однак у сфері майнових відносин, які регулюються цивільним законодавством, такі об'єкти складають одне ціле як в спектрі регулювання речових прав та і договірних відносин. Втім, різна галузева приналежність водного об'єкта та земельної ділянки, на якій він розташований, позначаються на змісті цивільних правовідносин, доповнюючи цивільні права і обов'язки суб'єктів цих правовідносин законодавчо встановленими вимогами щодо використання вказаних природних ресурсів.

3. На основі доктринального дослідження розвитку правового регулювання відносин оренди земель водного фонду виокремлено три етапи формування українського законодавства щодо користування землями цього типу:

- I етап (початковий): правовий статус водних об'єктів на законодавчому рівні не розділявся із правовим статусом земель; користування землями водного фонду можливе було у формі власності (феодалного поземельного устрою та «окняжіння» вільних земель); розвиток мали сервітутні правовідносини;

- II етап (час перебування значної території сучасної України під експансією іноземних держав): запроваджені норми, що передбачали, правову базу вотчинного та помісного землеволодіння: земельні сервітути; законодавство розмежовує права на земельну ділянку та права на водні об'єкти; в джерелах права царської Росії не виокремлюють таку категорію, як землі водного фонду; в рамках націоналізації усіх земель, виник прототип орендних відносин — трудова оренда землі та водних об'єктів; виокремлено в самостійну категорію землі державного водного фонду;

- III етап (час незалежності): вперше інститут використання водних об'єктів на умовах оренди був закріплений у Водному кодексі України 1995 року; поряд із інститутом оренди водних об'єктів був започаткований правовий інститут оренди земельних ділянок водного фонду.

4. За договором оренди земельної ділянки у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом власник або уповноважена ним особа зобов'язується за плату передати земельну ділянку, на якій розташований водний об'єкт в строкове володіння та користування, а орендар зобов'язаний користуватися земельною ділянкою і водним об'єктом відповідно до умов договору та вимог законодавства.

5. Договір оренди земельної ділянки водного фонду є цивільно-правовою договірною конструкцією, яка належить до типу договорів, за якими майно передається у користування за плату на певний строк. Предмет цього договору — разом взяті два природні ресурси (земельна ділянка і розташований на ній водний об'єкт) не обумовлюють комплексну чи природоресурсну сутність цього договору.

6. Дотримання відповідної форми Типового договору оренди водних об'єктів для власників земельних ділянок, які не є суб'єктами господарювання, не є обов'язковим.

7. Реєстраційні дії щодо водного об'єкта та земельної ділянки водного фонду, яка передається у користування у комплексі із водним об'єктом скеровані на встановлення їх ідентифікуючих критеріїв та державне визнання цих природних ресурсів об'єктами водних і відповідно земельних відносин.

8. Державній реєстрації підлягає тільки право оренди щодо земельної ділянки, а право оренди водного об'єкта набувається одночасно із набуттям прав на оренду земельної ділянки. Такий правовий механізм одночасного набуття права оренди на обидва природні ресурси обумовлений їх природнім співіснуванням і є виправданим з позиції правозастосовної практики;

9. Невиправдано широкий перелік істотних умов договору оренди частини рибогосподарського водного об'єкта, акваторії (водного простору) внутрішніх морських вод, територіального моря, виключної (морської) економічної зони України не консолідується із задекларованим у цивільному законодавстві принципом свободи договору та не сприятиме належному застосуванню індивідуального регулятора до відносин оренди водного об'єкта.

10. Істотними умовами договору оренди земельної ділянки водного фонду є умови, які індивідуалізують земельну ділянку та водний об'єкт як предмет цього договору; строк договору та розмір орендної плати; зобов'язання щодо здійснення заходів з охорони та поліпшення екологічного стану водного об'єкту.

11. Специфіка змісту прав і обов'язків сторін договору оренди земельної ділянки водного фонду та порядок їх здійснення обумовлені одночасним користуванням двома природними ресурсами в рамках однієї договірної моделі. Водночас, на міст прав і обов'язків сторін цього договору впливає приналежність об'єкта оренди до категорії природних ресурсів. Зокрема, орендар зобов'язаний забезпечити здійснення права загального та спеціального водокористування, здійснювати заходи з охорони та поліпшення екологічного стану водного об'єкта тощо.

12. З огляду на те, що договір оренди земельної ділянки у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом є окремим видом договору оренди землі, який, у свою чергу, є окремим видом цивільно-правового договору найму (оренди), застосування загальних положень про найм (оренду), положень земельного законодавства про оренду землі та водного законодавства щодо користування водними об'єктами на умовах оренди субординується за критерієм «якщо інше не встановлено спеціальним законодавством». Так, орендар такої земельної ділянки не має права передавати право на оренду та укладати договір суборенди.

13. Законодавець чітко моделює кваліфікуючі фактори, які обумовлюють можливість використання водних об'єктів на умовах оренди. Така законодавча прив'язка водних об'єктів до цілей орендного використання дозволяє зробити висновок, що при вирішенні питання цільового використання водного об'єкта необхідно враховувати сферу господарських потреб орендаря, заради яких він вступає у договірні

відносини оренди. Використання водного об'єкта не за цільовим призначенням необхідно розцінювати як здійснення діяльності, яка виходить за межі цільового призначення водного об'єкта.

14. Специфіка відповідальності сторін договору оренди землі у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом обумовлена предметом цієї договірної конструкції. Вона настає за наявності порушення суб'єктивних цивільних прав орендаря та орендодавця та факту порушення земельного і водного законодавства, наслідком яких майнова шкода у вигляді зміни стану земельної ділянки та водного об'єкта, які передані в оренду та порушення прав осіб, яким надано право земле- і водокористування.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Словник української мови: в 11 тт. /АН УРСР. Інститут мовознавства: за ред. І. К. Білодіна. К.: Наукова думка, 1970-1980. Т.8. 927 с.
2. Логіка : підручник для студентів вищ. навч. закл. / М-во освіти і науки України, Нац. юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого ; за заг. ред. В. Д. Титова. — Харків : Право, 2005. — 208 с.
3. 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 4.11.2021 р. №963-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-20#n18> (дата звернення 12.11.2020 р.).
4. Гетьман А. П. Проблеми юридичної термінології в екологічному законодавстві України // Українська державність: становлення, досвід, проблеми : зб. наук. ст. (за матеріалами XII Харків. політолог. читань). — Харків, 2002. С. 111-113.
5. Лапач В. А. Система объектов гражданских прав: Теория и судебная практика. СПб.: Издательство «Юридический центр Пресс», 2002. 542 с.
6. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV. Відом. Верхов. Ради України. 2003. № 40–44. Ст. 356.
7. Гражданское право : [учебник] : в 3 ч. / под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. — 3-е изд., перераб. и доп. М. : Проспект, 1998. Ч. 1. 632 с.
8. Иоффе О. С. Правоотношения по советскому гражданскому праву. Л. : Изд-во Ленинградского унта. 1949. 144 с.
9. Шимон С. І. Теорія майнових прав як об'єктів цивільних правовідносин : [монографія]. К. Юрінком Інтер. 2014. 664 с.

10. Земельний кодекс України. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3-4. Ст. 2.
11. Гнідан Р. М. Договір оренди земельної ділянки: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Івано-Франківськ. 2018. 21 с.
12. Ільницька Н. В. Оренда земель сільськогосподарського призначення: правові аспекти: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. К., 2001. 19 с.
13. Дремлюга К. О. Підстави набуття прав на землю громадянами України: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06. Нац. ун-т біоресурсів і природокористування України. К. 2010. 211 с.
14. Кулинич П. Ф. Земельна ділянка як об'єкт правових відносин: поняття, ознаки, види. Часопис Київського університету права. 2010. № 3. С. 215-219.
15. Турубинер А. М. Право государственной собственности на землю в Советском Союзе. — М. : Изд-во МГУ, 1958. 332 с.
16. Экологический энциклопедический словарь / [сост. И. И. Дедю]. — Кишинев: Главная редакция Молдавской Советской Энциклопедии, 1990. — 408 с.
17. Дроваль О. М. Правовий режим земель водного фонду України: дис...канд. юрид. наук : 12.00.06. / Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого Х.: НЮУ ім. Ярослава Мудрого, 2016. 226 с.
18. Водний кодекс України від 6.06.1995 р. № 213/95-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1995. № 24. Ст.189.
19. Про затвердження Порядку користування землями водного фонду: Постанова від 13 травня 1996 р. № 502. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/502-96-%D0%BF#Text> (дата звернення 10.12.2020 р.).

20. Про морські порти України: Закон України від 17 травня 2012 року № 4709-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2013. № 7. Ст.65.

21. Мірошніченко А. М. Проблемні правові питання поділу земель на категорії // Бюлетень Міністерства юстиції України. 2005. № 12. С. 42–51.

22. Земельне право України : підручник / Нац. юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого ; за ред. М. В. Шульги. Київ. Юрінком Інтер. 2004. 368 с.

23. Типовий договір оренди водних об'єктів: затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 29.05.2013 р. № 420. *Офіційний вісник України*. 2013. № 47. Ст. 1692.

24. Сиваков Д. О. Водный объект и водный фонд как правовые понятия. *Lex russica (Русский закон)*. 2016. № 6 (115). С. 91-102.

25. Екологічне право України. Особлива частина : Навч. пос. / О. М. Шуміло, В. А. Зуєв, І. В. Бригадир та ін. — К.: Центр учбової літератури, 2013. 432 с.

26. Шигонський В. С. Ідентифікація понятійного апарату дослідження проблеми водокористування у населених пунктах сільських територій. URL: http://archive.nbu.gov.ua/portal/chem_biol/vzhnau/2011_1/395.pdf (дата звернення 12.11.2020 р.).

27. Про затвердження Порядку ведення державного водного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 8.05.1996 р. №413. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/413-96-%D0%BF#Text> (дата звернення 12.11.2020 р.).

28. Про охорону навколишнього природного середовища: закон України від 25.06.1991 р. № 1264- XII // *Відомості Верховної Ради України*. 1991. № 41. 546 с.

29. Про затвердження Порядку розроблення паспорта водного об'єкта: наказ Міністерство екології та природних ресурсів України від 18.03.2013 № 99. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0775-13#Text> (дата звернення 13.11.2020 р.).

30. Погрібний О. Земельне право України : підручник. вид. 2-ге, перероб. і допов. Київ : Істина, 2009. 600 с.

31. Колос О. М. Організаційно-технологічні аспекти становлення та розвитку тепловодного ставового рибництва в Україні. Рибогосподарська наука України. 2011. № 2. С. 70–87.

32. Правове регулювання рибництва та рибальства в Україні : моногр. / за ред. Л. О. Святченко. Київ.: Вік принт, 2013. 282 с.

33. Мірошніченко А. М. Земельне право України: навч. посіб. Київ, 2007. 432 с.

34. Свод законов Российской империи, издания 1857 года. СПб. : Тип. Второго Отд-ния Собств. ЕИВ Канцелярии, 1857. Т. 10, ч. 1: Законыгражданские. 604 с.

35. Мірошніченко А. Земельне право України : навч. посібник. Київ : Правова єдність, 2011. 678 с.

36. Статут Великого княжества Литовского с подведением в надлежащих местах ссылки на конституции, приличные содержанию онаго : пер. с пол. СПб.: Печатан при Правительствующем Сенате, 1811. Ч. 2: От седьмого раздела до конца. 480 с.

37. Козлов В. И. Аквакультура в истории народов с древнейших времен М. : ДФ АГТУ, 2002. 349 с.

38. Российское законодательство X–XX веков : в 9 т. / под общ.ред. О. И. Чистякова. Москва.: Юрид. лит., 1985. Т. 3: Акты Земских соборов. 512 с.

39. Петрів Р. Право Австрії та Східної Галичини (70-ті роки XVIII — 70-ті роки XIX ст.). Право України. 2000. № 6. С. 117-139.
40. Земельне право України : підручник / за ред. О. О. Погрібного, І. І. Каракаша. Вид. 2-ге, перероб. і допов. Київ : Істина, 2009. 600 с.
41. Полное Собрание законов Российской империи. СПб. : Тип. II Отд-ния Собств. ЕИВ Канцелярии, 1830. Т. 42, ч. 1: Указатель алфавитный. 1048 с.
42. Декрет о Земле от 26 октября 1917 г. URL: http://www.hist.msu.ru/ER/Text/DEKRET/o_zemle.htm (дата звернення 27.11.2020 р.).
43. Об охране лесов: Декрет СНК Украины от 26 февраля 1919 г. / Собрание узаконений и распоряжений рабоче-крестьянского правительства Украины. 1919. №16. Ст.176.
44. Колхозное право : учебник / ред. кол. : доктор юрид. наук, проф. В. В. Петров, проф. Г. В. Иванов, О. Д. Дубинская. М. : Юридическая литература, 1976. 400 с.
45. Казанцев Н. Д. Очерки истории колхозного права. М., 1957. 78 с.
46. Битый С., Миронец И., Янчук В. Законодательные акты о земле. Київ : Урожай, 1979. 400 с.
47. Земельный кодекс УССР : Постановление Всеукраинского Центрального Исполнительного Комитета Советов от 29 ноября 1922 г. Умань : Издание газ. «Роб. Сел. Правда», 1923. 40 с.
48. Основы земельного законодательства Союза ССР и союзных республик: утв. Законом СССР от 13.12.1968 г. № 3401–VII. *Ведомости Верховного Совета СССР*. 1968. № 51. Ст. 485.
49. Суханов Е. А. Цивільне право: У 2 т. Том II. Напівтом 1: Підручник / Відп. ред. проф. Е. А. Суханов. 2-е вид., Перераб. і доп. Москва: Видавництво БЕК, 2000. 704 с.

50. Земельний кодекс УРСР від 8 липня 1970 р. №29. Відомості Верховної Ради. 1970. №29. Ст. 205.
51. Водний кодекс УРСР від 9 червня 1972 р. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/771a-08>. (дата звернення 02.11.2020 р.).
52. Охрана природы. Гидросфера. Классификация водных объектов : ГОСТ 17.1.1.02-77 от 01.07.1978 г. М. : Изд. стандартов, 1992. 20 с.
53. Про оренду і орендні відносини: Указ Президії Верховної Ради СРСР від 07 квітня 1989 р. *Відомості Верховної Ради СРСР*. 1989. № 15. Ст. 105.
54. Основы законодательства Союза ССР и союзных республик о земле: приняты Верховным Советом СССР 28.02.199 г. *Ведомости Верховного Совета СССР*. 1990. № 10. Ст. 129.
55. Саблук П. Т. Земельна реформа в системі аграрних перетворень. *Землевпорядний вісник*. 2001. № 3. С. 20–23.
56. Земельний кодекс України: наук.-практ. комент. / А. М. Мірошніченко, Р. І. Марусенко. 5-те вид., змін. і допов. Київ: Алерта, 2013. 544 с.
57. Будзилович І. Перший Земельний кодекс України та проблеми сучасного земельного законодавства. *Право України*. 1998. № 2. С. 93–98.
58. Водний кодекс України від 06.06.1995 р. № 213/95-ВР. *Відомості . Верховної Ради України*. 1995. № 24. Ст. 189.
59. Порядок визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режим ведення господарської діяльності в них: затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 08.05.1996 р. № 486. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/486-96-%D0%BF> (дата звернення 24.11.2020 р.).
60. Порядок користування землями водного фонду: затверджений Постановою Кабінету Міністрів України № 502 від 13.05.1996 р. URL:

<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/502-96-%D0%BF> (дата звернення 24.11.2020 р.).

61. Порядок складання паспортів річок і Порядок установлення берегових смуг водних шляхів та користування ними: затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 14.04. 1997 р. № 347. *Офіційний вісник України*. 1997. № 16. С. 80.

62. Про затвердження Порядку ведення Державного водного кадастру: постанова Кабінету Міністрів України від 8 квітня 1996 року № 413 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/413-96-%D0%BF> (дата звернення 27.12.2020 р.).

63. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV. *Відомості Верховної Ради України*. 1998. 46/47. Ст. 280.

64. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3/4. Ст. 27.

65. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40–44. Ст. 356.

66. Семків В. В. Договори у сфері використання природних ресурсів: цивільно-правовий аспект: автореф. дис. ...канд. юрид. наук: спеціальність 12.00.03. Київ, 2013. 20 с.

67. Договірне право України. Особлива частина: навч. посіб. / Т. В. Боднар, О. В. Дзера, Н. С. Кузнецова та ін.: за ред. О. В. Дзери. Київ : Юрінком Інтер, 2009. 1200 с.

68. Калаур І. Р. Договірні зобов'язання про передання майна у користування в цивільному праві України : дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03. Київ, 2015. 452 с.

69. Про затвердження Типового договору оренди землі : постанова Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 р. № 220. URL:

<http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-%D0%BF> (дата звернення 13.10.2020 р.).

70. Про аквакультуру: Закон України від 18.09.2012 р. № 5293-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2013. № 43. Ст. 616.

71. Порядок набуття прав на землю із земель комунальної власності у місті Києві : рішення Київ. міс. ради від 20 квітня 2017 року № 241/2463 URL:

http://kmr.ligazakon.ua/SITE2/l_docki2.nsf/alldocWWW/D6E76505026C114EC225813100370781?OpenDocument (дата звернення 27.10.2020 р.).

72. Про організацію роботи із забезпечення надання водних об'єктів у користування в Рівненській області: розпорядження голови Рівненської обласної адміністрації від 14 квітня 2014 року №108 URL:http://www.ecorivne.gov.ua/environmental_water_objects/ (дата звернення 27.10.2020 р.).

73. Про внесення змін та доповнень до постанови Пленуму Верховного Суду України від 16.04.2004 р. № 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» : постанова Пленуму Верховного Суду України від 19.03.2010 р. № 2. *Вісник господарського судочинства*. 2010. № 3. С. 6.

74. Про визнання недійсним договору оренди земельної ділянки : Постанова Верховного Суду України від 03.02.2009 р. № 11/6618. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/v6618700-09> (дата звернення 03.11.2020 р.).

75. Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин : постанова Пленуму Вищого господарського суду України від 17.05.2011 р. № 6. *Вісник господарського судочинства*. 2011. № 3. С. 6.

76. Узагальнення судової практики розгляду господарськими судами справу спорах, пов'язаних із земельними правовідносинами від 01.01.2010 р. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/n0001600-10> (дата звернення 17.01.2020 р.).

77. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 20 вересня 2018 року у справі № 126/1373/17 (провадження № 14-292цс18). URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/76812131>. (дата звернення 28.10.2020 р.).

78. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 10 квітня 2018 року у справі № 594/376/17-ц (провадження № 14-65цс18). URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/73532500>. (дата звернення 28.10.2020 р.).

79. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 27 листопада 2018 року у справі № 912/1385/17 (провадження № 12-201гс18). URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78529831> (дата звернення 28.10.2020 р.).

80. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 7 серпня 2019 року у справі № 193/11/17 URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78529831>. (дата звернення 28.10.2020 р.).

81. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 16 червня 2020 року, справа № 145/2047/16-ц 17. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78529831>. (дата звернення 28.10.2020 р.).

82. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 15 січня 2020 року у справі № 322/1178/17. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/87857824> (дата звернення 28.10.2020 р.).

83. Конвенція по охране и использованию трансграничных водотоков международных озер : Хельсинки, 17.03.1992 г. URL: http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_273 (дата звернення 01.12.2020 р.).

84. Водна Рамкова Директива Європейського Союзу 2000/60/ЄС від 23 жовтня 2000 року. URL: <http://dbuwr.com.ua/docs/Waterdirect.pdf> (дата звернення 02.12.2020 р.).

85. Комисарова Е. Г. Формально логические аспекты понятия «правовая природа». *Вестник Пермского университета. Серия «Юрид. науки»*. 2012. Вып. 2. С. 23–29.

86. Захаров А. В. Создание юридических лиц: правовые вопросы : монографія. Москва: Норма, 2002. 112 с.

87. Категории науки гражданского права. Избранные труды : в 2 т. / О. А. Красавчиков. М. : Статут, 2005. Т. 2. 2005. 320 с.

88. Хатнюк О. Дуалізм правової природи договорів оренди землі. *Віче*. 2014. № 14. С. 27–30.

89. Амфитеатров Г. Н. Основные черты законопроекта о договорах. Москва: Полиграфкнига, 1934. 62 с.

90. Дремлюга К. О. Підстави набуття прав на землю громадянами України: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06. Київ, 2010. 211 с.

91. Голосова С. А. Правовое регулирование аренды земельных участков: соотношение норм гражданского и земельного права. *Нотариус*. 2003. № 2. С. 18–26.

92. Про оренду державного та комунального майна: Закон України від 3 жовтня 2019 р. № 157-ІХ. *Відомості Верховної Ради*. 2020. № 4, Ст.25.

93. Кузнєцова Н. С. Цивільний кодекс України: визнані здобутки кодифікації. *Право України*. 2014. № 2. С. 9–25.

94. Спасибо-Фатеева І. В. Цивілістика: на шляху формування доктрини : вибр. наук. пр. Харків : Золоті сторінки, 2012. 696 с.

95. Кулинич П. Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні: монографія. Київ: Логос, 2011. 688 с.

96. Кулинич П. Ф. Земельна ділянка як об'єкт правових відносин: поняття, ознаки, види. *Часопис Київського університету права*. 2010. № 3. С. 215–219.

97. Луць В. В. Контракти в підприємницькій діяльності: навч. посіб. 2-ге вид., перероб. і допов. Київ: Юрінком Інтер, 2008. 576 с.

98. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй / Под ред. проф. Т. Е. Абовой и А. Ю. Кабалкина; Ин-т государства и права РАН. М. : Юрайт-Издат; Право и закон, 2002. 976 с.

99. Победоносцев К. Курс гражданского права. Часть 3. Договоры и обязательства. СПб. Синодальная типография, 1986. URL: <http://civil-law.narod.ru/wissled/pobed/> (дата звернення 12.12.2019 р.).

100. Цивільне право України: Підручник: У 2 кн. / О. В. Дзера (керівник авт. кол.), Д. В. Боброва, А. С. Довгерт та ін.; За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. — 2-е вид., допов. і перероб. К. : Юрінком Інтер, 2005. Кн. 2. 640 с.

101. Основы законодательства Союза РСР та союзных республик про оренту: Закон СРСР 23.11.1989 р. № 810-І. *Відомості Верховної Ради України*. 1989. № 25. Ст. 481.

102. Мартин В. Найм, орента: до історії понять. *Вісник Львівського університету. Серія юридична*. Львів: Видав.центр ЛНУ імені Івана Франка. 2000. Вип. 35. С. 277–281.

103. Земельне право : підручник / за ред. М. В. Шульги. Харків : Право, 2013. 520 с.

104. Барчук І. В. Окремі аспекти правового регулювання користування водними об'єктами місцевого значення на умовах оренти згідно національного законодавства. URL: http://www.pjv.nuoua.od.ua/v1_2011/2011_1.pdf#page=141 (дата звернення 23.10.2020 р.).

105. Цивільне право України: Академічний курс: підруч.: у 2 т. / за заг. ред. Я. М. Шевченко. Вид. 2-ге, доп. і перероб. Київ: Видавничий дім «Ін Юре», 2006. Т. 1. Загальна частина. 696 с.

106. Карцева Н. С. Договор аренды недвижимости в современном российском гражданском законодательстве: автореф. дис. ... на соискание уч. степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.0. Москва, 2004. 24 с.

107. Мызров С. Н. Договор аренды : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03. Ульяновск, 2000. URL : <http://dissertation1.narod.ru/avtoreferats1/a137.htm>. (дата звернення 27.10.2019 р.).

108. Черняк О. Ю. Умови цивільно-правового договору в праві України та ЄС. Приватноправові принципи регулювання суспільних відносин: досвід ЄС та України. Збірник наукових праць за матеріалами науково-практичного «круглого столу» (в рамках XIV Всеукраїнського фестивалю науки, 15 травня 2020 року м. Київ). К.: НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2020. С. 105-111.

109. Бородовський С. О. Укладення, зміна та розірвання договору у цивільному праві України: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03. Івано-Франківськ, 2005. 212 с.

110. Беляневич О. А. Господарський договір та способи його укладення: Навч. посіб. Київ: Наукова думка, 2002. 392 с.

111. Бервено С. Цивільно-правова характеристика укладення договору. *Підприємництво, господарство і право*. 2006. №4. С. 10-13.

112. Проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо уточнення порядку передачі в оренду водних об'єктів у комплексі з земельними ділянками. URL :

http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_2?pf3516=0853&skl=10 (дата звернення 15.12.2020 р.).

113. Синайский В. И. Русское гражданское право. Москва: Статут, 2002. 638 с.

114. Костючено М. С. Правове регулювання оренди водних об'єктів в Україні : дис... канд. юрид. наук. : 12.00.06. Харків, 2018. 231 с.

115. Проект постанови КМ України «Про затвердження Типового договору оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом». URL : <https://www.davr.gov.ua/proyekt-postanovi-kabinetu-ministriv-ukraini-pro-zatverdzhennya-tipovogo-dogovoru-orendi-zemli-v-kompleksi-z-roztashovanim-na-nij-vodnim-obyektom> (дата звернення 04.02.2021 р.).

116. Науково-практичний коментар Господарського кодексу України: 2-ге вид., перероб. і допов. / За заг. ред. Г. Л. Знаменського, В. С. Щербини; Кол. авт.: О. А. Беянович, О. М. Вінник, В. С. Щербини та ін. — К. : Юрінком Інтер, 2008. — 720 с.

117. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. Ст. 553.

118. Курганевич Л. Водний кадастр: навч. посібник. Львів: Видавничий центр ЛНУ імені Івана Франка, 2007. 116 с.

119. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2012. № 8. Ст. 61.

120. Про інформаційну взаємодію органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, та органу державної реєстрації прав: затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 22 лютого 2012 р. № 118. *Офіційний вісник України*. 2012. № 15. Ст. 544.

121. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству: Закон України від 05.12.2019 р. № 340-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2020, № 12, Ст.66.

122. Про затвердження Методичних рекомендацій щодо надання у користування на умовах оренди водних об'єктів, розташованих на території Миколаївської області. URL : <https://ips.ligazakon.net/document/MI140220> (дата звернення 12.11.2020 р.).

123. Методично-роз'яснювальні матеріали. URL : <https://sumska.land.gov.ua/info/metodychno-roziasniuvalni-materialy/> (дата звернення 12.11.2020 р.).

124. Методичні матеріали щодо надання водних об'єктів у користування на умовах оренди. URL : <http://www.if.gov.ua/files/uploads/%D0%9C%D0%B5%D1%82%D0%BE%D0%B4%D0%B8%D1%87%D0%BD%D1%96%20%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%B5%D1%80%D1%96%D0%B0%D0%BB%D0%B8%20%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D0%B8%D1%85%20%D0%BE%D0%B1%D1%94%D0%BA%D1%82%D1%96%D0%B2%20%D0%86%D0%B2.%2007.07.pdf> (дата звернення 12.11.2020 р.).

125. Розпорядження № 427 від 07 жовтня 2013 року. URL : http://www.vin.gov.ua/modvynoda.nsf/web_alldocs/Doc%D0%93%D0%86%D0%A4%D0%9A9CHJZN (дата звернення 12.11.2020 р.)

126. Державна реєстраційна служба України. URL : <https://dpbuvr.gov.ua/wp-content/uploads/2015/03/15505151.pdf> (дата звернення 13.11.2020 р.).

127. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності: Закон України від 06.09.2012 р. № 5245-V. *Відомості Верховної Ради України*. 2013. № 36, Ст. 472.

128. Хозяйственное право Украины: Учебник / В. К. Мамутов, Г. Л. Знаменский, К. С. Хахулин и др.; Под ред. Мамутова В. К. Київ: Юринком Интер, 2002. 912 с.
129. Вінник О. М. Господарське право: курс лекцій. Київ: Атіка, 2004. 624 с.
130. Щербина В. С. Суб'єкти господарського права : монографія. Київ : Юрінком Інтер, 2008. 264 с.
131. Майданик Р. А. Проблеми правового становища фізичних осіб-підприємців. *Юридична газета*. 2006. 18.05. №9. С.14-16.
132. Бутков І. М. Щодо визначення поняття «правовий статус фізичної особи підприємця». *Форум права*. 2013. № 3. С. 70–76.
133. Бичкова С. С. Цивільний процесуальний правовий статус осіб, які беруть участь у справах позовного провадження : дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2011. 519 с.
134. Лисенков С. Л. Загальна теорія держави і права: навч. посіб. Київ: Юрисконсульт, 2006. 355 с.
135. Скакун О. Ф. Теория государства и права : учебник для вузов. Харьков: Фирма «Консум», 2000. 704 с.
136. Черняк О. Ю. Цивільно-правовий статус споживача у контексті адаптації законодавства України до законодавства Європейського Союзу : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. К., 2011. 230 с.
137. Абрамова Е. Н., Аверченко Н. Н., Байгушева Ю. В. Гражданское право: учебник: в 3-х томах. Том 2. Часть 1., 2010. 1675 с. URL: <https://jurisprudence.club/grajdanskoe-pravo-uchebnik/grajdanskoe-pravo-uchebnik-tomahtom50.html> (дата звернення 10.11.2020 р.).
138. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2011. № 13-14, № 15–16, № 17. Ст. 112.

139. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 15. Ст. 229.

140. Про затвердження Методики визначення розміру плати за надані в оренду водні об'єкти: наказ Міністерства екології та природних ресурсів України від 28 травня 2013 року № 236. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0986-13#Text> (дата звернення 2.12.2020 р.).

141. Постанова Кабінету Міністрів України від 13 грудня 2006 р. № 1724 «Деякі питання оренди земель». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1724-2006-%D0%BF#Text> (дата звернення 3.12.2020 р.).

142. Постанова Верховного Суду України № 389/1007/16-ц від 07.12.2017 року <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/70764907> (дата звернення 3.11.2020 р.).

143. Соколова А. К. Договори на користування природними ресурсами: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06. Харків, 1993. 18 с.

144. Постанова ВСУ від 09.12.2015 р. у справі № 6-849цс15 URL : https://protocol.ua/ua/postanova_vsu_vid_09_12_2015_roku_u_spravi_6_849tss15/ (дата відвідування 24.01.2019 року).

145. Постанова Верховного Суду України від 21 вересня 2016 року у справі № 6-1512цс16 URL : http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/VS160924.html (дата відвідування 24.01.2019 року).

146. Семків В. В. Про предмет договору оренди водного об'єкту. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. 2012. Вип. 28. С. 156-162.

147. Цивільне право України. Особлива частина : підручник / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Курзецової, Р. А. Майданика. 3-тє вид., перероб. і допов. Київ: Юрінком Інтер, 2010. 1176 с.

148. Кобецька Н. Р. Становлення законодавчого регулювання та особливості оренди водних об'єктів. *Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія: Юридичні науки*. 2013. Вип. 5. Т. 1. С. 133-135.

149. Цивільне право України : навчальний посібник / кол. авторів; за ред. Г. Б. Яновицької, В. О. Кучера. Львів : Львівський державний університет внутрішніх справ, 2011. 468 с.

150. Гнідан Р. М. Договір оренди земельної ділянки: автореф. дис. канд. юрид. наук: 12.00.03. Івано-Франківськ, 2018. 18 с.

151. Цивільне право України: Підручник: У 2-х кн. / О. В. Дзера (кер. авт. кол.), Д. В. Боброва, А. С. Довгерт та ін.; За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, 2004. Кн. 1. 820 с.

152. Про природно-заповідний фонд України: Закон України від 16.06.1992 р. № 2456-ХІІ. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 34. Ст. 502.

153. Цивільне право України. Договірні та недоговірні зобов'язання: підручник / С. С. Бичкової, І. А. Бірюкова, В. І. Бобрика та ін. / за заг. ред. С. С. Бичкової. 3-тє вид., змін. та допов. Київ: Правова єдність, 2014. 496 с.

154. Крук П. Б. Можливість застосування «принципу мовчазної згоди» при поновленні договору оренди земельної ділянки. *Університетські наукові записки*. 2011. № 3. С. 95–101.

155. Постанова Верховного Суду України № 389/1007/16-ц від 07.12.2017 року URL : <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/70764907> (дата відвідування 24.11.2019 р.).

156. Постанова Верховного Суду від 21.02.2018 р. у справі № 908/1164/17 URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/VS180963.html (дата звернення: 25.11.2019 р.).

157. Постанова Великої Палати Верховного Суду у справі № 594/376/17-ц від 10.04.2018 р. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/73532500> (дата звернення: 20.10.2019 р.).

158. Баран О. І. Зміни в правовому регулюванні договору оренди землі: спроба наукового аналізу. *Право і суспільство*. 2015. № 5. С. 97–105.

159. Методика визначення розміру плати за надані в оренду водні об'єкти: Наказ Міністерства екології та природних ресурсів України від 28.05.2013 № 236. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0986-13#Text> (дата звернення 21.02.2020 р.).

160. Деякі питання оренди земель: Постанова Кабінету Міністрів України від 13.12.2006 р. № 1724. URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KP061724.html (дата звернення 22.02.2020 р.).

161. Мірошніченко А. М., Марусенко Р. І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України.-2-ге вид., перероб. і допов. Київ: Алерта; КНТ; ЦУЛ, 2009. 507 с.

162. Ільків Н. В. Оренда земель сільськогосподарського призначення в Україні: теоретичні й практичні аспекти : монографія. Львів : ЛьвДУВС, 2008. 296 с.

163. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21.05.1997 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1997. № 24. Ст. 170.

164. Постанова Вищого Господарського Суду у справі № 5020-1/144 «Про визнання недійсними державних актів на право власності на земельні ділянки, витребування майна з чужого незаконного володіння» від

23.05.2011 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0006600-11> (дата звернення 27.08.2020 р.).

165. Постанова Верховного Суду від 16.04.2018 р. у справі № 910/7905/17 URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/VS180906.html (дата звернення: 20.09.2020 р.).

166. Утехін І. Б. Виконання договорів з передачі майна у власність: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спеціальність 12.00.03.НДІ приватного права і підприємництва Академії правових наук України. К. 2009. 17 с.

167. Боднар Т. В. Виконання договірних зобов'язань у цивільному праві : монографія. Київ : Юрінком Інтер, 2005. 272 с.

168. Сейтмустафа А. Понятие исполнения обязательства. *Актуальные проблемы частного права: Материалы междунар. науч.-практ. конф. (в рамках ежегодных цивилистических чтений)*. Алматы, 23-24 мая 2002 г. / Отв. ред. М. К. Сулейменов. Алматы, 2003. С. 285-288.

169. Жалинский А., Рёрихт А. Введение в немецкое право. Москва: Спарк, 2001. 767 с.

170. Голубєва Н. Ю. Зобов'язання у цивільному праві України: методологічні засади правового регулювання: монографія. Одеса : Фенікс, 2013. 642 с.

171. Басай О. В. Загальні засади (принципи) цивільного законодавства України : дис...доктор. юрид. наук : 12.00.03. Одеса, 2014. 422 с.

172. Гринько Р. В. Щодо питання виконання цивільно-правового зобов'язання. *Часопис цивілістики*. 2016. Вип. 21. С.37-42.

173. Фриев А. Л. Исполнение гражданско-правовых обязательств между предпринимателями: дис...канд. юрид. наук : 12.00.03. Саратов, 1999. 195 с.

174. Сарбаш С. В. Исполнение договорного обязательства. М. : Статут, 2005. 636 с.

175. Бервено С. М. Проблеми договірного права України: Монографія. К. : Юрінком Інтер, 2006. 392 с.
176. Цивільне право: підручник: у 2 т. / В. І. Борисова та ін. / за ред. В. І. Борисова, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. 2-ге вид., переробл. і допов. Харків: Право, 2014. Т. 2. 816 с.
177. Краснов Н. И. Реальное исполнение обязательств между социалистическими организациями. М. : Госюриздат, 1959. 192 с.
178. Иоффе О. С. Обязательственное право. Москва : Юрид. лит. 1975. 880 с.
179. Боднар Т. В. Теоретичні проблеми виконання договірних зобов'язань (цивільно-правовий аспект): автореф. дис. ... д-ра. юрид. наук: 12.00.03. Київ, 2005. 34 с.
180. Договірне право України. Загальна частина : навчальний посібник / за ред. О. В. Дзери. Київ : Юрінком Інтер, 2008. 896 с.
181. Гражданское право : учебник: в 3 ч. / под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. 3-е изд., перераб. и доп. Москва : Проспект. Ч. 1. 1998. 632 с.
182. Сарбаш С. В. Общее учение об исполнении договорных обязательств : дис....докт.юрид. наук: 12.00.03. Москва. 2005. 538 с.
183. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар: У 2-х ч. / За заг. ред. Я. М. Шевченко. Ч. 2. Київ: Концерн «Видавничий дім « Ін Юре», 2004, 692 с.
184. Цивільне право України: підручник: у 2 кн. / О. В. Дзери та ін. / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. 2-ге вид., перероб. і допов. Київ: Юрінком Інтер, 2005. Кн. 2. 640 с.
185. Гавзе Ф. И. Обязательственное право (общие положения). Минск: Из-во БГУ им. В.И.Ленина. 1968. 126 с.

186. Гражданское право: В 2 т. Том II. Полутом 1: Учебник / Отв. ред. проф. Е. А. Суханов. 2-е изд., перераб. и доп. Москва: Издательство БЕК, 2000. 704 с.

187. Домбругова А. Умови передачі та повернення орендованого майна. *Юридичний вісник України*. 2005. № 8 (26 лютого — 4 березня). С. 12.–17.

188. Кокоева Л. Т. Основные проблемы гражданско-правового регулирования арендных отношений: дис. ... д-ра. юрид. наук: 12.00.03. Саратов, 2004. 452 с.

189. Умов В. А. Договор найма имуществ по римскому праву и новейшим иностранным законодательствам. Москва : Унив. тип. (Катков и Ко), 1872. 367 с.

190. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право: общие положения. Москва: Статут, 1997. 842 с.

191. Мороз М. В. Щодо строку дії договору оренди майна державних підприємств. *Актуальні проблеми цивільного права* : збірник тез міжнародної науково-практичної конференції (13-14 травня 2011 р., м. Харків). 2011. С. 333-335.

192. Міхно О. І. Припинення договору за цивільним законодавством України : дис... канд. юрид. наук: 12.00.03. НДІ приватного права і підприємництва Академії правових наук України. Київ, 2007. 246 с.

193. Бахрієва З. Р. До проблеми правового регулювання припинення цивільних договорів. *Юридична наука*. 2011. С. 50-54.

194. Примак В. Порухення зобов'язання та його правові наслідки. *Юридичний вісник України*. 2004. № 16. С. 7-14.

195. Слома В. М. Розвиток інституту забезпечення виконання зобов'язань у цивільному законодавстві. *Університетські наукові записки*. 2006. № (17). С. 103–107.

196. Баранова Л. М. Невиконання та неналежне виконання як види порушення зобов'язання. *Актуальні проблеми приватного права* : матеріали міжнар. наук.-практ. конф., присвяч. 92-й річниці з дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. АН УРСР В. П. Маслова, 28 лют. 2014 р. Харків, 2014. С. 87–90.

197. Меденцев П. А. Правові наслідки порушення договору в цивільному праві України, Російської Федерації, ФРН, Англії та США (порівняльно-правовий аналіз) : автореф. дис. канд. юрид. наук: спец. 12.00.03. Одеса, 2013. 21 с.

198. Розізнана І. В. Концепція відповідальності за порушення договірних зобов'язань в цивільному праві України. *Науковий вісник Херсонського державного університету*. 2014. Том 1. Вип. 1. С. 179–185.

199. Примак В. Д. Суть і «сутності» цивільно-правової відповідальності *Юридична Україна*. 2003. № 3. С. 38–50.

200. Иоффе О. С. Правоотношения по советскому гражданскому праву. Ленинград : Изд-во Ленинградского унта. 1949. — 144 с.

201. Земельне право : підручник / за ред. М. В. Шульги. Харків : Право, 2013. 520 с.

202. Біленко М. С. Договір будівельного підряду в цивільному праві України : монографія. Київ: НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2014. 180 с.

203. Постанова Вищого господарського суду України від 14 березня 2017 року у справі 921/107/16-г/14. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/65408543> (дата звернення 27.08.2019 р.).

204. Брагинский М. И. Ответственность за нарушение обязательств. Гражданское право России. Общая часть: курс лекцій; ответственный редактор О. Н. Садилов. Москва.: Юрист, 2001. 450 с.

205. Брагинский М. И. Договорное право. Кн. 1. Общие положения. Москва: Статут, 2001. 848 с.

206. Постанова Вищого господарського суду України від 27 липня 2011 року у справі № 31/264пд. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/17300635> (дата звернення: 28.09.2019 р.).

207. Про визнання таким, що втратив чинність, наказу Державного комітету України по водному господарству від 03 червня 1997 року № 41: наказ Міністерства екології та природних ресурсів України від 20 січня 2015 року № 6. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0117-15> (дата звернення: 28.10.2019 р.).

208. Міненко С. М. Правове регулювання охорони та використання земель водного фонду України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Київ. 2016. 18 с.

209. Краснова М. Теоретико-правові питання поняття та видів договорів в екологічному праві України. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки*. 2010. Вип. 84. С. 10-11.

210. Львова М. Н. Вина кредитора при нарушении обязательств между социалистическими организациями: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 1971. 24 с.

211. Постанова Вищого господарського суду України від 31 серпня 2016 року у справі № 918/985/15. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/61079757> (дата звернення: 28.10.2019 р.).

212. Договірне право України. Особлива частина: навч. посіб. / Т. В. Боднар, О. В. Дзера, Н. С. Кузнецова та ін.: за ред. О. В. Дзери. — К. : Юрінком Інтер, 2008. — 896 с.

213. Бородовський С. О. Укладення, зміна та розірвання договору у цивільному праві України: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03. Івано-Франківськ, 2005. 212 с.

214. Коссак В. М. Проблеми припинення зобов'язань у цивільному кодексі України. *Наукові праці*. 2007. Том 69. Випуск 56 Політичні науки. Правознавство. С. 179-183.

215. Процьків Н. М. Правове регулювання розірвання цивільноправових договорів за цивільним законодавством України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03. Київ, 2003. 17 с.

ДОДАТОК А

**СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ
ТА ВІДОМОСТІ ПРО АПРОБАЦІЮ
РЕЗУЛЬТАТІВ ДИСЕРТАЦІЇ**

Список публікацій здобувача:

1. Міськевич Л. Предмет договору оренди земельних ділянок водного фонду. *Вісник прокуратури*. 2018. № 7. С. 62–65.
2. Міськевич Любомир. Поняття та правова природа договору оренди земель водного фонду. *Актуальні проблеми правознавства*. 2020. Випуск 4 (24). С. 94–103.
3. Міськевич Л. Р. Істотні умови договору оренди земельної ділянки у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету*. Серія «Юриспруденція». 2020. № 47. Том 2. С. 54–57.
4. Міськевич Л. Р. Реєстраційні процедури у механізмі передання водних об'єктів у користування на умовах оренди. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. Збірник наукових статей. Івано-Франківськ, 2020. Випуск LIV. С. 89–100.
5. Міськевич Любомир. Права та обов'язки сторін договору оренди земельної ділянки у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом. *Art and Science*. 2020, Vol. 3. С. 79–89.
6. Міськевич Л. Р. До питання про поновлення договору оренди водного об'єкту. *Україна в умовах реформування правової системи: сучасні реалії та міжнародний досвід*: Матеріали IV Міжнародної науково-практичної конференції (м. Тернопіль, Тернопільський національний економічний університет, 5–6 квітня 2019 р.). Тернопіль: Економічна думка. 2019. Т. 2. С. 45–48.

7. Міськевич Л. Р., Міловська Н. В. До питання про істотні умови договору оренди водного об'єкта. *Сучасне право в епоху соціальних змін* : Матеріали XI Міжнародної науково-практичної конференції (м. Київ, Національний авіаційний університет, 26 лютого 2021 р.). Том 2. — Тернопіль: Вектор, 2021. С.113–115.

Відомості про апробацію результатів дисертації.

Основні положення дисертації обговорювалися на засіданнях відділу проблем приватного права Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України

Основні результати дисертаційного дослідження були оприлюднені на наступних науково-практичних конференціях: Міжнародна науково-практична конференція «Україна в умовах реформування правової системи: сучасні реалії та міжнародний досвід» (м. Тернопіль, Тернопільський національний економічний університет, 5–6 квітня 2019 р.); Міжнародна науково-практична конференція «Сучасне право в епоху соціальних змін» (м. Київ, Національний авіаційний університет, 26 лютого 2021 р.).