

Міськевич Л.Р.

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ В КОМПЛЕКСІ З РОЗТАШОВАНИМ НА НІЙ ВОДНИМ ОБ'ЄКТОМ

УДК 347.453.01

Постановка проблеми. З прийняттям Закону 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» [1], який набуде чинності 02.03.2021 року запроваджується нова договірна модель, яка опосередковуватиме передання у користування водних об'єктів на умовах оренди. Назва цього законодавчого акта та запроваджена ним договірна конструкція обумовлюють потребу осмислити її предмет, що в подальшому позначатиметься на змістовному навантаженні положень відповідних підзаконних актів та розвитку юридичної науки.

Метою цієї статті є з'ясування легальних та доктринальних тенденцій у вирішенні питання предмета договору оренди земель у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженню особливостей договорів, у тому числі і їх предмету, за якими у користування передаються земельні ділянки і водні об'єкти, присвятили свої праці такі вітчизняні вчені, як І. В. Барчук, Р. М. Гнідан, Н. Р. Кобецька, М. С. Костюченко, А. К. Соколова та інші. Втім новітній законодавчий підхід до механізму правового регулювання договірних відносин передання у користування водних об'єктів, потребує нового доктринального осмислення предмета цього договору.

Виклад основного матеріалу дослідження. Предмет цивільно-правового договору є ключовою правовою категорією у механізмі правового регулювання договірних відносин, оскільки «умова про предмет договору індивідуалізує предмет виконання, а нерідко зумовлює і характер самого договору. При відсутності чітких вказівок у договорі на його предмет, виконання за ним стає

неможливим, а договір, по суті, втрачає сенс і тому має вважатися неукладеним» [2, с. 234]. Оцінюючи функціональну значимість умови про предмет договору дослідники називають її єдиною дійсно істотною умовою договору [3, с. 177] або ж абсолютною істотною умовою будь-якого виду цивільно-правового договору [4, с. 183].

Говорячи про предмет договору, яким опосередковуються відносини користування водним об'єктом, необхідно зауважити, що складність його чіткого визначення обумовлена не тільки відсутністю у цивілістичній доктрині одностайного підходу до розуміння сутності предмету договору, але і природньою нероздільністю водного об'єкта із розташованою на ній земельною ділянкою.

Ця обставина неодноразово відображалася у сучасних доктринальних підходах до визначення договору оренди водного об'єкта. Так, Н. Р. Кобецька визначає оренду водних об'єктів як засноване на договорі строкове платне володіння і користування водним об'єктом у комплексі із земельною ділянкою під ним, необхідне орендареві для задоволення своїх господарських інтересів відповідно до визначеної мети, за умови забезпечення загального водокористування інших осіб, дотримання екологічних зобов'язань щодо раціонального використання й охорони водного об'єкта та інших погоджених умов [5, с. 135].

На комплексність користування водним об'єктом і земельною ділянкою, що знаходиться під ним, вказує м. С. Костюченко у авторському визначенні договору оренди водного об'єкта, зауважуючи, що за цим договором одна сторона (орендодавець) передає або зобов'язується передати іншій стороні (орендарю) в строкове платне володіння і користування водний об'єкт в комплексі із земельною ділянкою водного фонду, а інша сторона (орендар) зобов'язується прийняти в користування водний об'єкт в комплексі із земельною ділянкою водного фонду, використовувати їх за цільовим призначенням, своєчасно та в повному обсязі сплачувати оренду плати за користування водним об'єктом та земельною ділянкою водного фонду [6, с. 92].

Аналізуючи розглянуті доктринальні дефініції договору оренди водного об'єкта, необхідно зауважити, що дослідники

договірною використання природних ресурсів розглядають предметом цього договору водний об'єкт та земельну ділянку, яка знаходиться під ним. Така комплексність предмету досліджуваного договору позначається і на сфері законодавчого регулювання цих відносин. Втім, не всі науковці поділяють таку думку. Зокрема, А. К. Соколова зауважує, що «Не дивлячись на змішаність елементів цього договору, головним у ньому все ж є водні відносини, адже всі дії сторін скеровані на використання саме води. Отож, магістральним у правовому регулюванні поведінки сторін буде водне законодавство, а земельне виконуватиме допоміжну функцію» [7]. Такої ж думки притримується І. В. Барчук, вказуючи, що у випадку укладання договору оренди водного об'єкта в оренду передається сама мала річка, а не земельна ділянка водного фонду, хоч ці два об'єкти перебувають у тісному нерозривному зв'язку та здійснюють вплив один на одного [8].

Одночасне користування водним об'єктом та земельною ділянкою під ним, як комплексний підхід до моделювання предмета досліджуваного договору законодавець започаткував у ЗУ «Про аквакультуру» [9]. Відповідно до ч. 3 ст. 14 цього законодавчого акта об'єктом користування на умовах оренди рибогосподарської технологічної водойми є земельна ділянка під водою, в межах якої здійснюється аквакультура, та вода (водний простір), які в комплексі одночасно надаються в користування одній і тій самій юридичній чи фізичній особі. На одночасне користування цими двома природними ресурсами вказує і той факт, що плата за користування на умовах оренди рибогосподарською технологічною водоймою складається з орендної плати за використання земельних ділянок та орендної плати за рибогосподарську технологічну водойму.

Така законодавча позиція знайшла продовження у ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо уточнення порядку передачі в оренду водних об'єктів у комплексі з земельними ділянками». На основі цього Закону були внесені зміни у Водний кодекс України (далі – ВК України) [10], ЗУ «Про оренду землі» [11] та ЗУ «Про аквакультуру», якими визначена

нова договірна модель – договір оренди землі у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом.

Практична значущість цієї договірної моделі позначається у тому, що на практиці особам, які мають намір орендувати водний об'єкт, вже не потрібно укладати два договори – договір оренди землі та договір оренди водного об'єкта. Більше того, застосування однієї договірної моделі позитивно вирішує проблемні питання моменту набуття права оренди на водний об'єкт, оскільки законодавець пов'язує цей момент з часом державної реєстрації права оренди земельної ділянки. Отож, з моменту державної реєстрації права оренди земельної ділянки під водним об'єктом, яке водночас поширюється і на водний об'єкт, виникають правовідносини, заради яких орендар і орендодавець уклали договір оренди землі водного фонду. Таким чином, момент укладання цього договору, та момент виникнення правовідносин оренди із цього договору роз'єднані в часі. Договір оренди землі у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом вважається укладеним з моменту досягнення його сторонами згоди за всіма істотними умовами у формі, яка визначена законом або їхньою домовленістю, а правовідносини володіння і користування водним об'єктом та земельною ділянкою під ним – з моменту державної реєстрації права оренди цієї земельної ділянки.

Втім, окремі права, які визначені законом, орендар здійснює до моменту державної реєстрації права оренди. Так, орендар має право вимагати від орендодавця передання йому земельної ділянки та розташованого на ній водного об'єкта, з огляду на те, що з моменту державної реєстрації права оренди об'єкт оренди вважається переданим орендодавцем орендареві. Очевидно, що таке право здійснюється в площині чинного договору оренди.

Наведені умовиводи вкотре доводять необхідність розмежовувати договір як юридичний факт та договір як правовідношення.

Втім, попри позитивну практичну значущість застосування однієї договірної конструкції для відносин оренди водного об'єкта, застереження зумовлює її назва у частині «договір оренди землі ...», оскільки предметом будь якого договору найму (оренди)

є індивідуально визначена річ. Через що у Цивільному кодексі України (далі – ЦК України) законодавець визначає поняття договору оренди земельної ділянки. У Водному кодексі зауважується, що орендар повинен сплати орендну плату за водний об'єкт і земельну ділянку, яка знаходиться під ним. Натомість у ЗУ «Про оренду землі» легально визначено поняття договору оренди землі. На наше переконання більш виправданим є категорія «договір оренди земельної ділянки» з огляду на законодавчо встановлені підходи до визначення предмета договору найму (оренди).

Застосування однієї договірної моделі у відносинах користування водним об'єктом має і доктринальну значимість. По-перше, є всі підстави розглядати договір оренди землі у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом як реєстраційний договір, оскільки укладання такого договору опосередковує передання речових прав, які підлягають державній реєстрації. Вважаємо, що реєстраційні договори є самостійним видом договорів поряд із реальними і консенсуальними. Доцільність їх виокремлення обумовлена критерієм часу, з якого сторони такого договору можуть здійснювати набуті за договором речові права. На відміну від консенсуальних договорів, 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.

По-друге, назва договору, за яким водний об'єкт передається у користування дозволяє визначити його місце в системі цивільно-правових договорів. 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 неодноразо-

вому 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 [12, 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 [13, с. 378] та Н. Р. Кобецької [5, 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 [14, с. 282], Р. М. Гнідан [15, с. 14], М. М. Мороз [16, 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 [17]. Водний об'єкт індивідуалізується за даними Паспорта водного об'єкта, у якому зазначаються його технічні параметри [18].

Водночас, які саме індивідуалізуючі відомості про водний об'єкт та земельну ділянку повинні бути відображені 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.

Висновки. Договірна практика використання двох договірних конструкцій (договору оренди землі та договору оренди водного об'єкта), для опосередкування відносин оренди водного об'єкта, довела свою неефективність.

Застосування для користування водним об'єктом на умовах оренди договірної конструкції, предметом якого є два природні ресурси (земельна ділянка та розташований на ній водний об'єкт) має практичну і доктринальну значущість. Зокрема, такий законодавчий підхід позитивно вирішує проблемні питання моменту набуття права оренди на водний об'єкт та моменту передання орендареві об'єкта користування, оскільки законодавець пов'язує ці моменти з часом державної реєстрації права оренди земельної ділянки. Доктринальний ефект від застосування цієї договірної моделі проявляється у можливості визначення місця цього договору в системі цивільно-правових договорів, що позначається на сфері застосування цивільного, земельного і водного законодав-

ства до відносин оренди водного об'єкта. Обидва природні ресурси – земельна ділянка та водний об'єкт, що разом взяті складають предмет договору оренди формально відповідають кваліфікуючим критеріям речі як предмета договору найму (оренди).

1. 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 04.11.2020 р. № 963-IX URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-20#Text>
2. Суханов Е. А. Гражданское право: [учебник: в 2-х т. М.: БЕК, 2000. Том 2. Полутом 1. 860 с.
3. Ландкоф С. Н. Основы гражданского права. К.: Радянська школа, 1948. 424 с.
4. Гудима М. М. До питання про поняття предмета цивільного договору. Науковий вісник Ужгородського національного університету. 2013 Серія ПРАВО. Випуск 23. Частина I. Том 1. С. 182-186.
5. Кобецька Н. Р. Становлення законодавчого регулювання та особливості оренди водних об'єктів. Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія: Юридичні науки. 013. Вип. 5. Т. 1. С. 133–135.
6. Костюченко М. С. Правове регулювання оренди водних об'єктів в Україні: : дис... канд. юрид. наук : 12.00.03. Харків. 2018. 220 с.
7. Соколова А. Правовое обеспечение договора аренды вод // Национальный юридический журнал: теория и практика. URL: <http://www.jurnaluljuridic.in.ua/archive/2016/5/34.pdf>
8. Барчук І. В. Окремі аспекти правового регулювання користування водними об'єктами місцевого значення на умовах оренди згідно національного законодавства // Юридичний вісник URL: http://www.pjuv.piuoia.od.ua/v1_2011/15.pdf
9. Про аквакультуру: Закон України від 18.09.2012 р. № 5293-VI Відомості Верховної Ради. 2013. № 43. Ст.616.
10. Водний кодекс України від 06.06.1995 р. № 213/95-ВР. Відомості Верховної Ради України. 1995. № 24. Ст. 189.
11. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV. Відомості Верховної Ради України. 1998. 46/47. Ст. 280.
12. Семків В. В. Про предмет договору оренди водного об'єкту. Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України. 2012. Вип. 28. С. 156-162.

13. 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.
14. Цивільне право України : навчальний посібник / кол. авторів; за ред. Г. Б. Яновицької, В. О. Кучера. Львів : Львівський державний університет внутрішніх справ, 2011. 468 с.
15. Гнідан Р. М. Договір оренди земельної ділянки: автореф. дис. канд. юрид. наук: 12.00.03. Івано-Франківськ, 2018. 18 с.
16. 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. Курзецової, 2004. Кн. 1. 820 с.
17. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI. Відомості Верховної Ради України. 2012. № 8. Ст. 61.
18. 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>

Міськевич Л.Р. Предмет договору оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом

Робота присвячена дослідженню легальних і доктринальних тенденцій у вирішенні питання предмета договору оренди земель у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом.

Встановлено практичну і доктринальну значущість застосування для користування водним об'єктом на умовах оренди договірної конструкції, предметом якого є два природні ресурси (земельна ділянка та розташований на ній водний об'єкт). Такий законодавчий підхід позитивно вирішує проблемні питання моменту набуття права оренди на водний об'єкт та моменту передання орендареві об'єкта користування, оскільки законодавець пов'язує ці моменти з часом державної реєстрації права оренди земельної ділянки. Доктринальний ефект від застосування цієї договірної моделі проявляється у можливості визначення місця цього договору в системі цивільно-правових договорів, що позначається на сфері застосування цивільного, земельного і водного законодавства до відносин оренди водного об'єкта.

Ключові слова: предмет договору, водний об'єкт, земельна ділянка під водним об'єктом, право оренди, кадастровий номер, паспорт водного об'єкта.

Miskevych L.R. The subject of a land lease agreement in conjunction with a water facility located on it

The publication is devoted to the study of legal and doctrinal trends in solving the issue of the subject of a land lease agreement in complex with a water object located on it.

The author makes a reservation that the difficulty of clearly defining the subject of the studied treaty is due not only to the absence in the civil doctrine of a unanimous

approach to understanding the essence of the subject of the treaty, but also to the natural inseparability of the water body with the land located on it.

In the article, the author found that the legislative modelling of the contract, which mediates modern relations of use of the water body, was preceded by scientific studies of the features of ownership and use of this natural resource in conjunction with the land on which it is located.

The author established the practical and doctrinal significance of using one contractual design for the lease of a water body and a land plot located under it. Such a legislative approach positively solves the problematic issues of the moment of acquisition of the right to lease a water object and the moment of transfer of the use object to the tenant, since the legislator connects these points with the time of state registration of the right to lease a land plot.

The doctrinal effect of the application of this treaty model is manifested in the possibility of defining this contract in the system of civil law contracts, and affects the scope of application of civil, land and water legislation to the lease relations of a water body.

In the publication, the author established that both natural resources - a land plot and a water object, together constitute the subject of a land lease agreement in conjunction with a water object located on it, formally correspond to the qualifying criteria of the thing as the subject of a hire (lease) agreement.

The author concludes that the name of the contract model, simultaneously with the time of occurrence of the right to lease a land plot and a water object located on it, and the mandatory inclusion of a water body passport in such an agreement, make it possible to conclude that in the lease agreement of a land plot in complex with the water object located on it, it is not necessary to indicate technical data (volume and area) of the water body, since they are presented in its passport.

Key words: object of contract, water object, land plot under water object, right of lease, cadastral number and passport of water object.

Сікора В.Є.

ОСОБЛИВОСТІ ОРГАНІЗАЦІЇ ТА ПРОВЕДЕННЯ ЗАГАЛЬНИХ ЗБОРІВ УЧАСНИКІВ ТОВАРИСТВ З ОБМЕЖЕНОЮ ТА ДОДАТКОВОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ

УДК 347.192/347.66

Постановка проблеми. Необхідність узгодження з європейськими нормативно-правовими актами реформування корпоративного законодавства України спричинило значні зміни, спрямовані на імплементацію закордонних нормативних положень у