

belongs to a non-core agency, which does not have special units for the management of such facilities, there are numerous violations of current legislation on nature reserves.

After all, only a centralized management system of the relevant body will help maintain compliance with the legal regime in these areas and optimize the activities of national nature parks.

Keywords: management; governance; national nature parks; public administration bodies of national nature parks; administration of national nature parks.

Міськевич Л.Р.

РЕЄСТРАЦІЙНІ ПРОЦЕДУРИ У МЕХАНІЗМІ ПЕРЕДАВАННЯ ВОДНИХ ОБ'ЄКТІВ У КОРИСТУВАННЯ НА УМОВАХ ОРЕНДИ

УДК 347.453.01

Постановка проблеми. Одна із найважливіших передумов розвитку вітчизняного господарства та залучення внутрішніх і зовнішніх інвестицій у сфері водокористування є гарантування речових прав орендарів та збереження сталості земле- та водокористування.

Більш ніж 20 років існування незалежної України, у чинному законодавстві до сьогодні, існують колізії правового регулювання щодо передачі водного об'єкта у користування. Для вирішення цієї нагальної проблеми щодо набуття речових прав водокористувачами, законодавцем було прийнято законопроект «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. З огляду на існуючі колізії та майбутні новації у правозастосуванні, дослідження складу державної реєстрації права оренди земельної ділянки водного фонду є актуальною, як для теоретиків, так і для практиків.

Метою цієї статті є з'ясування моменту набуття права користування водним об'єктом шляхом аналізу положень законодавства, що регулює держану реєстрацію водного об'єкта, відповідної земельної ділянки водного фонду та речових прав на ці природні об'єкти.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженню окремих питань, пов'язаних з договором оренди, присвятили свої праці такі вітчизняні вчені, як І. В. Барчук, Р. М. Гнідан, Н. Р. Кобецька, М. С. Костюченко, Ф. Кулинич, Т. О. Третяк та інші. Наукові пошуки були спрямовані на дослідження окремих питань оренди земельних ділянок та водного фонду. Стан правового регулювання реєстраційних процедур у сфері договірної користування водними об'єктами і земельними ділянками водного фонду, які знаходяться під ними у юридичній науці є малодослідженими.

Виклад основного матеріалу дослідження. 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) речі» та наявність двох договірних конструкцій обумовлені природнім співіснуванням цих двох видів природних ресурсів.

Передача 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 фактів важливим для формування завершеного юридичного складу користування вказаними природними ресурсами є визначення моменту виникнення у орендаря права користування водним об'єктом та відповідною земельною ділянкою водного фонду.

Щодо права користування земельною ділянкою, то у відповідності до Закону України (далі – ЗУ) «Про оренду землі» [2] (ст. 6), це питання вирішується шляхом відсилання до положень Земельного [3] і Цивільного [4] 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») [5], а сама державна реєстрація земельної ділянки є підтвердженням державою факту набуття речового права, право користування зе-

мельною 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 [6] (далі ВК України), зокрема у ст. 51, законодавцем цей темпоральний критерій не визначено. Водночас, у п. 45 Типового договору оренди водного об'єкту [7] 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 [8].

«Державна реєстрація водних об'єктів ведеться, насамперед, як збір, обробка, збереження та аналіз інформації про природні ресурси. Створення і розвиток системи кадастрів природних ресурсів є одним з першочергових завдань у галузі охорони довкілля. Метою створення системи державних кадастрів природних ресурсів є забезпечення збору, збереження та аналізу інформації про стан довкілля. 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» [9]. Значущість Державного водного кадастру позначається також і у тому, що на основі даних цього кадастру розробляється паспорт водного об'єкта.

Втім, порівнюючи підходи законодавця до визначення обсягу відомості 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'єктам. 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'єктам, 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.

Однак, різна галузева приналежність водного об'єкта і відповідної земельної ділянки фонду, як об'єктів відносин, позначається на змісті цивільних правовідносин, доповнюючи права і обов'язки суб'єктів цих правовідносин законодавчо встановленими вимогами щодо використання вказаних природних ресурсів.

Наступний етап – це державна реєстрація земельної ділянки, яка знаходиться під водним об'єктом, що здійснюється у відповідності до ЗУ «Про Державний земельний кадастр» [10] 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.

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 право 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 [11]. 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 [12]. Аналогічна правова позиція викладена у Методичних матеріалах Івано-Франківської області [13]. 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 [14]. 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 підлягають державній реєстрації.

Втім, аналізуючи положення Порядку розроблення паспорта водного об'єкту [15], 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 [16].

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 наукове дослідження 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 України щодо уточнення порядку передачі в оренду водних об'єктів у комплексі з земельними ділянками», визначив інший механізм передавання водних об'єктів 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 природнього ресурсу у користування передається інший природній ресурс.

Висновки. 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 і відповідної земельної ділянки водного фонду позначаються на змісті цивільних правовідносин, доповнюючи цивільні права і обов'язки суб'єктів цих правовідносин законодавчо встановленими вимогами щодо використання вказаних природніх ресурсів.

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 природніх ресурсів об'єктами водних і відповідно земельних відносин. Право користування цим природнім ресурсом повинно виникати з моменту його державної реєстрації, як речове права на нерухоме майно, яке

залучається до майнового обороту разом із земельною ділянкою водного фонду, що знаходиться під ним.

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> (дата звернення 10.11.2020 р.).
2. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV. Відомості Верховної Ради України. 1998. 46/47. Ст. 280.
3. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3/4. Ст. 27.
4. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 40–44. Ст. 356.
5. 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.
6. Водний кодекс України від 06.06.1995 р. № 213/95-ВР. Відомості Верховної Ради України. 1995. № 24. Ст. 189.
7. Типовий договір оренди водних об'єктів : затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 29.05.2013 р. № 420. Офіційний вісник України. 2013. № 47. т. 1692.
8. 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 12.11.2020 р.)
9. Курганевич Л. Водний кадастр: Навчальний посібник. Львів: Видавничий центр ЛНУ імені Івана Франка, 2007. 116 с.
10. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI. Відомості Верховної Ради України. 2012. № 8. Ст. 61.
11. Розпорядження від Про затвердження Методичних рекомендацій щодо надання у користування на умовах оренди водних об'єктів, розташованих на території Миколаївської області <https://ips.ligazakon.net/document/МП140220> (дата звернення 12.11.2020 р.)
12. Методично-роз'яснювальні матеріали <https://sumska.land.gov.ua/info/metodychno-roziasniuvalni-materialy/> (дата звернення 12.11.2020 р.)
13. Методичні матеріали щодо надання водних об'єктів у користування на умовах оренди <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.)

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

15. Порядок розроблення паспорта водного об'єкта : затв. наказом М-ва екології та природ. ресурсів від 18.03.2013 р. № 99 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0775-13> (дата звернення 13.11.2020 р.).

16. <https://dpbuvr.gov.ua/wp-content/uploads/2015/03/15505151.pdf> (дата звернення 13.11.2020 р.).

Міськевич Л. Ресстраційні процедури у механізмі передавання водних об'єктів у користування на умовах оренди

У роботі проаналізовано та виявлено колізії норм сучасного законодавства, яке регулює здійснення державної ресстрації водного об'єкта, земельної ділянки водного фонду, яка знаходиться під водним об'єктом, право оренди такої земельної ділянки. Запропоновано визначати моментом набуття права користування водним об'єктом момент його ресстрації як речового права на нерухоме майно, яке залучається до майнового обороту разом із земельною ділянкою водного фонду, що знаходиться під ним. Встановлено, що новий законодавчий підхід вирішення цього питання потребує глибокого наукового аналізу, оскільки передавання у користування одного природнього ресурсу опосередковується укладанням договору оренди іншого природнього ресурсу.

Ключові слова: водний об'єкт, земельна ділянка водного фонду, природні ресурси, державна ресстрація речових прав, момент набуття права користування.

Miskevych L. Registration procedures in the mechanism of water bodies transfer for use under lease

The scientific article is devoted to the study of problematic issues of acquiring the right to use water facilities under lease. It is noted that in the field of land, water, environmental relations, the water body and the land under it are separate objects, but in the field of property relations, which are governed by civil law, such objects are one whole both in the spectrum of regulation of property rights and contractual relations. However, the different sectoral affiliation of the water body and the corresponding land plot of the water fund inevitably affect the content of civil legal relations, supplementing the civil rights and obligations of the subjects of these legal relations with statutory requirements for the use of these natural resources.

The significance of registration actions for the water body and the land plot of the water fund, which is transferred for use in the complex with the water body, is analyzed. The commission of such actions is aimed at establishing their identifying

criteria and state recognition of these natural resources as objects of water and land relations, respectively. However, in the property turnover the public value is not the land plot of the water fund or the water object taken separately, but their tandem, which is perceived as an object of civil legal relations and, accordingly, the subject of the lease agreement. Given that the interests of the tenant are satisfied by the use of water space, the law states that the use of the contract provides a water body in a complex with a plot of land. However, such a legislative approach made it difficult to decide when the tenant acquired the right to use, as the law does not define a water body as property in respect of which the state registration of rights is carried out.

Based on the analysis of the normatively established identifying criteria of a water body, it is concluded that the water body can be considered in the status of real estate in view of its legislative definition. Thus, when determining the moment of acquisition of the right to use water facilities under lease, it will be justified to apply the provisions of civil law. The novelty of the legislation is the priority of the land plot in the complex with which the water body is transferred and the automatic extension of the right to lease the land plot under the water body to such water body.

Keywords: water body, land plot of water fund, natural resources, state registration of property rights, the moment of acquisition of the right to use.