

державної реєстрації такого права. Земельна ділянка вважається переданою за договором про встановлення сервітуту з моменту державної реєстрації цього права.

8. Інші умови. Підстави припинення договору суперфіцію (ст. 102 ЗК України та ст. 406 ЦК України), як вносяться зміни та доповнення до договору, вирішення спорів, кількість примірників (рекомендовано за кількістю сторін), роз'яснення статей законодавства, що застосовувалися при укладанні цього договору, та інше.

Таким чином, можна зробити висновок, що врахування основоположних засад земельного сервітуту та його особливостей дають змогу визначити структуру договору про його встановлення. Застосування останнього на практиці забезпечить дотримання прав та інтересів власників землі та землекористувачів у разі потреби використання чужих земельних ділянок.

#### Список використаних джерел:

1. Старостенко Д. Договір про встановлення земельного сервітуту: правові ознаки та істотні умови / Д. Старостенко // Юридична Україна. – 2015. – № 2. – С. 39–48.

*Шульга М.В.,  
доктор юридичних наук, професор,  
завідувач кафедри земельного та аграрного права,  
Національний юридичний університет  
імені Ярослава Мудрого*

#### ДО ПИТАННЯ ПРО ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ГІДРОТЕХНІЧНИХ СПОРУД

Первісною редакцією Водного кодексу України (1995 р.) було встановлено, що в користування на умовах оренди водні об'єкти (їх частини) місцевого значення та ставки, що знаходилися в басейнах річок загальнодержавного значення, могли надаватися водокористувачам лише для риборозведення, виробництва сільськогосподарської і промислової продукції, а також у лікувальних і оздоровчих цілях. Орендодавцями водних об'єктів (їх частин) місцевого значення визнавалися Верховна Рада Автономної Республіки Кримі обласні ради. Закон закріплював можливість передачі окремих

повноважень щодо надання водних об'єктів (їх частин) місцевого значення відповідним органам виконавчої влади на місцях чи іншим державним органам. Отже із змісту наведених норм випливало, що перелічені водні об'єкти могли використовуватися на умовах оренди, передовсім для здійснення підприємницької діяльності, зокрема, для задоволення рибогосподарських потреб.

Водночас Земельний кодекс України (в редакції від 13 березня 1992 р.), визнаючи землями водного фонду землі, зайняті ріками, озерами, водоймами, болотами, гідротехнічними та іншими водогосподарськими спорудами, а також землі, виділені по берегах водойм під смуги відведення (ст. 78), встановлював, що землі водного фонду, що перебували в користуванні водогосподарських підприємств і організацій, могли надаватися за рішенням районної ради у тимчасове користування в тому числі і для риборозведення (ст. 79).

Чинний Земельний кодекс України в редакції від 17 травня 2012 р. (ст. 59) передбачає, що громадянам та юридичним особам органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування із земель водного фонду можуть передаватися на умовах оренди земельні ділянки озера, водосховища, інших водойм, як підкреслює В. І. Андрейцев, є сумнівним, оскільки водні об'єкти – це елементи водного фонду, і відносини щодо передачі в оренду водних об'єктів мають регулюватися нормами водного законодавства. Питання ускладнювалося ще й тим, що згідно із Законом України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 р. земельна ділянка могла передаватися в оренду разом з водоймами, які знаходилися на ній або без них.

Слід звернути увагу й на те, що в оренду фактично передавалися й землі, зайняті гідротехнічними спорудами, які використовувалися на штучно створених водних об'єктах. За наведених обставин договірне оформлення орендних відносин, які стосувалися риборозведення, не завжди забезпечувало гарантії прав орендарів водних об'єктів. Переважна більшість укладених до 18.09.2012 р. договорів оренди, за якими використовуються водні об'єкти, сьогодні не відповідає вимогам чинного законодавства. Це зумовлено відсутністю на той час єдиного порядку надання водних об'єктів в оренду.



Певні зміни в зазначеній сфері відбулися з прийняттям Закону України від 18 вересня 2012 р. «Про аквакультуру» та затвердженням Кабінетом Міністрів України 29 травня 2013 р. Типового договору оренди водних об'єктів. Названими нормативно-правовими актами суттєво змінений порядок передачі в оренду водосховищ, ставків, озер та замкнених природних водойм. У зв'язку з цим діючі договори оренди повинні бути переглянуті та прив'язані у відповідність до вимог чинного законодавства. Поміж іншого ст. 51 Водного кодексу України (в редакції від 18 вересня 2012 р.) встановлено, що в договорі оренди водного об'єкта необхідно оформлювати право користування гідротехнічними спорудами.

Під гідротехнічними спорудами Закон України «Про аквакультуру» (ст.1) розуміє об'єкти нерухомого майна (земляні греблі та дамби, водозабірні споруди, повеневі водоскиди, донні водовипуски та ін.), що є інженерними спорудами, які призначені для управління водними ресурсами, а також для запобігання шкідливій дії вод.

Питання щодо правового режиму гідротехнічних споруд, як обов'язкового елемента штучно створеної водойми, має свою історію.

Як відомо, традиційно штучно створені водойми зазвичай розташовувалися в межах або за межами села чи селища на землях сільськогосподарського призначення, які перебували в постійному користуванні колгоспів, а в подальшому – колективних сільськогосподарських підприємств та колишніх радгоспів. Земельні дамби або земельні греблі як найпростіші земельні споруди у більшості випадків створювалися за рахунок сільськогосподарських підприємств. Не виключалось, що на їх будівництво використовувалися і кошти місцевих бюджетів. Але зазвичай технічна документація на них не розроблялась і вони не завжди були взяті на облік, тобто значились на балансі юридичної особи. Водночас мали місце й випадки, коли гідротехнічна споруда була зарахована на баланс юридичної особи, мала свою вартість і на неї нараховувались амортизаційні суми.

У процесі реформування аграрного сектору економіки держави гідротехнічні споруди були віднесені до майна, що не підлягає паюванню,

зокрема майна, яке неможливо виділити в натурі в рахунок майнового, а також об'єктів, які перебувають в загальному користуванні (п. 21 Методики уточнення складу і вартості пайових фондів майна членів колективних сільськогосподарських підприємств, в тому числі реорганізованих, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 28 лютого 2001 р. № 177.

Гідротехнічні споруди не були включені і до об'єктів безоплатної передачі у комунальну власність об'єктів соціальної сфери, житлового фонду, в тому числі незавершеного будівництва, а також внутрішньогосподарських меліоративних систем колективних сільськогосподарських підприємств, що не підлягали паюванню в процесі реорганізації цих підприємств та передані на баланс підприємств – правонаступників. Виняток складають лише гідротехнічні споруди, які виступали необхідним елементом внутрішньогосподарської меліоративної системи, що була передана безоплатно в комунальну власність. Порядок безоплатної передачі у комунальну власність об'єктів соціальної сфери, житлового фонду та ін. затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 13 серпня 2003 р. № 1253.

Типовим договором оренди водних об'єктів, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 29 травня 2013 р. № 420, встановлено, що об'єктом оренди за цим договором є: вода (водний простір) водного об'єкта, в тому числі рибогосподарської технологічної водойми та земельна ділянка під водним об'єктом. При цьому в п. п. 3, 4 Типового договору йдеться про те, що у межах об'єкта оренди розміщені гідротехнічні споруди, які разом з об'єктом оренди передаються орендарю.

Але в переважній більшості випадків наявність у складі штучно створених водойм і гідротехнічних споруд залишає відкритим питання про те, хто, коли, за які кошти створив ці споруди. Зазвичай технічна документація на ці споруди відсутня, так як і відсутній їхній власник.

Видається, що в наведеній ситуації було б доцільним визнати у встановленому порядку гідроспоруду безхазяйним майном (оскільки її власник невідомий) та прийняти її у власність територіальної громади з послідуною

передачею цього об'єкта нерухомості в оренду у складі водного об'єкта. Цьому має передувати підготовча робота, яка стосується визначення технічного стану гідроспоруди на підставі обстеження та висновків експертів, встановлення рівня фізичного зносу та ін. В умовах децентралізації державної влади та реформування системи місцевого самоврядування запропонований підхід щодо визначення долі «нічийних» гідроспоруд штучно створених водних об'єктів був би доцільним та оптимальним.



У збірнику представлено матеріали Міжнародної науково-практичної конференції «Розвиток аграрного, земельного та екологічного права на зламі тисячоліть», присвяченої 120-річчю Національного університету біоресурсів і природокористування України, проведеної 18–19 травня 2018 р. у Національному університеті біоресурсів і природокористування України.

Матеріали опубліковано в авторській редакції.

Розвиток аграрного, земельного та екологічного права на зламі тисячоліть : матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Київ, 18–19 травня 2018 р.) / За заг. ред. д.ю.н., проф. В.М. Єрмоленка. – К., 2018. – 427 с.

© Колектив авторів, 2018

© Національний університет біоресурсів і природокористування України, 2018