

Ставок в оренду: як оформити?

Останнім часом значного поширення набула оренда різноманітних водойм, в основному з метою розведення риби і рибальства (рибогосподарські потреби). Правовий режим користування водними об'єктами фахівці відносять до водно-земельних відносин, що виступають єдиним комплексним об'єктом правового регулювання. Відповідно, ці відносини регулюються як Водним, так і Земельним кодексами України, а також Законом України "Про охорону навколишнього середовища", оскільки земля і води одночасно є об'єктами природокористування і виступають предметом екологічних відносин.

Яким законодавством керуватись

Згідно зі ст.85 Водного кодексу України порядок надання земель водного фонду в користування та припинення права користування ними встановлюється земельним законодавством.

Відповідно до ст.58 Земельного кодексу України (далі — ЗКУ) до складу земель водного фонду належать 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.

Таким чином, можна дійти висновку, що в основі користування водним об'єктом лежить користування певною земельною ділянкою, що зайнята водою (землі водного фонду). Це має визначальне значення для визначення процедур і переліку необхідних для оренди водного об'єкта документів.

Норми Земельного (далі — ЗКУ) та Водного кодексів (далі — ВКУ) України, що регулюють оренду водних об'єктів (їх частин), співіснують, як загальні та спеціальні норми. Так, як спеціальну норму можна розглядати ст. 51 ВКУ. Тут визначені можливі цілі такої оренди. У користування на умовах оренди водні об'єкти (їх частини) місцевого значення та ставки, що знаходяться в басейнах річок загальнодержавного значення, можуть надаватися водокористувачам лише для рибозведення, виробництва сільськогосподарської і промислової продукції, а також у лікувальних і оздоровчих цілях.

На підставі ч.4 ст.59 ЗКУ із земель водного фонду можуть передаватися на умовах оренди земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення і берегових смуг водних шляхів, а також озера, водосховища, інші водойми, болота та острови для сінокошення, рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт тощо.

Саме поняття водного об'єкта розкривається у ст.1 ВКУ. Водний об'єкт — природний або створений штучно елемент довкілля, в якому зосереджуються води (море, річка, озеро, водосховище, ставок, канал, водоносний горизонт).

При наданні в оренду чи постійне користування земель водного фонду слід також керуватися відповідними нормами Законом України "Про оренду землі".

Куди звертатись і які потрібні документи

Насамперед, слід взяти до уваги вимоги ч.1 ст.124, 134-137 ЗКУ — передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів. Загальний порядок проведення земельних торгів (аукціону) визначений у ст.134-137 ЗКУ, а на 2010 рік конкретизований постановою Кабінету Міністрів України від 2 вересня 2010 р. № 805 "Про затвердження Порядку продажу у 2010 році земельних ділянок несільськогосподарського призначення на земельних торгах". Ця постанова КМУ поширюється і на оренду (п.3 згаданої постанови КМУ). Отже, для отримання права оренди слід пройти процедуру аукціону (крім випадків, передбачених ч.3 ст.134 ЗКУ). Відтак попередньо варто ознайомитись з відповідною публікацією в офіційних друкованих засобах масової інформації з приводу самого аукціону та переліку лотів (ділянок), що виставляються на продаж. Спроби обійти цю процедуру, коли вона є обов'язковою, може закінчитись вилученням незаконно одержаного водного об'єкта у судовому порядку.

Згідно з ч.3 ст.134 ЗКУ аукціон не потрібен, наприклад, якщо землі надаються для спеціального водокористування відповідно до отриманих спеціальних дозволів (ліцензій), у випадку передачі громадянським ділянок для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства.

Особливості придбання об'єкта на аукціоні ми розглянемо нижче.

Якщо водний об'єкт передається в оренду без аукціону, то порядок такий.

Перелік документів, необхідних для оформлення оренди водного об'єкта складається на підставі вимог відразу де-

кількох актів чинного законодавства, з урахуванням специфіки цих відносин і комплексного характеру правового регулювання. Так, базові документи для передачі в оренду земельної ділянки перелічені у ст. 123 ЗКУ.

Чинним законодавством передбачено 2 основні процедури оформлення оренди водного об'єкта (відповідної земельної ділянки):

1) надання у користування земельних ділянок на підставі проектів землеустрою щодо відведення цих ділянок (у разі зміни їх цільового призначення або надання ділянок, межі яких не встановлені в натурі (на місцевості));

2) надання у користування земельної ділянки, межі якої встановлені в натурі (на місцевості), без зміни її цільового призначення — здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо складання документа, що посвідчує право користування земельною ділянкою.

Послідовність дій (якщо без аукціону)

1) Особа, зацікавлена в одержанні у користування водного об'єкта земельної ділянки із земель державної або комунальної власності за проектом землеустрою щодо її відведення, звертається з клопотанням про надання дозволу на його розробку до відповідної сільської, селищної, міської, районної, обласної ради, Кабінету Міністрів України, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевої державної адміністрації.

У клопотанні зазначаються: орієнтовний розмір земельної ділянки та її цільове призначення (цільове призначення має відповідати положенням ст.51 ВКУ, ч.4 ст.59 ЗКУ). До клопотання додаються: графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування та розмір земельної ділянки, письмова згода землекористувача, засвідчена нотаріально (у разі вилучення земельної ділянки).

2) Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування у місцевий строк розглядає клопотання і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні.

Забороняється відмова у наданні дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок, місце розташування об'єктів на яких погоджено відповідним органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування згідно зі статтею 151 ЗКУ.

Комісія протягом трьох тижнів з дня одержання проекту надає відповідному органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування свій

висновок щодо погодження проекту або відмови у його погодженні. Проект відведення земельної ділянки водного фонду слід погоджувати з органом по земельних ресурсах, природоохоронними (тобто з органами охорони навколишнього природного середовища, органами водного господарства, органами рибного господарства) і санітарно-епідеміологічним органами, органом архітектури.

Підставою відмови у погодженні проекту може бути лише невідповідність його положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів.

3) Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування у двотижневий строк з дня отримання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, а в разі необхідності здійснення обов'язкової державної експертизи землевпорядної документації згідно із законом — після отримання позитивного висновку такої експертизи — приймає рішення про надання земельної ділянки у користування (в оренду).

4) Право водокористування на умовах оренди оформляється договором між орендарем та відповідним органом виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування.

Відмова органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у наданні земельної ділянки (водного об'єкта) у користування або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду.

Особливості аукціону

Якщо водний об'єкт продається з аукціону, то слід дотримуватись процедур, встановлених ст.134-137 ЗКУ і постановою Кабінету Міністрів України від 2 вересня 2010 р. № 805 "Про затвердження Порядку продажу у 2010 році земельних ділянок несільськогосподарського призначення на земельних торгах". Об'єкт виставляється на аукціоні вже з готовим і погодженим пакетом документів (технічний паспорт), отже процедура оформлення оренди у такому випадку спрощується.

Послідовність дій для участі у аукціоні

Особа, що бажає взяти участь в аукціоні, подає особі, що проводить аукціон такі документи:

заяву про участь в аукціоні (не пізніше ніж за три робочих дні до його проведення), в якій, зокрема, зазначається, що вона надає згоду на умови повернення реєстраційних та гарантійних внесків;

копію установчих документів (установчий акт, статут або засновницький договір, положення); ідентифікаційний код згідно з ЄДРПОУ (для юридичних осіб) або копію паспорта та за наявності ідентифікаційний номер у Державному реєстрі фізичних осіб — платників податків та інших обов'язкових платежів (для фізичних осіб);

документи, що підтверджують сплату реєстраційного та гарантійного внесків (копії розрахункових документів, виписки з рахунків).

Представник юридичної особи подає, крім зазначених документів, відповідне доручення та копію свого паспорта.

Представник особи, що проводить аукціон, приймає документи та видає довідку про отримання документів із зазначенням їх переліку.

Переможець аукціону укладає договір купівлі-продажу об'єкта з органом місцевого самоврядування (органом виконавчої влади), який прийняв рішення про продаж земельної ділянки або права на неї. Після цього переможець протягом 10 банківських днів перераховує кошти за придбаний лот на зазначений у договорі рахунок, відкритий у територіальному органі Державного казначейства для зарахування надходжень від продажу земельних ділянок або прав на них як сплату вартості земельної ділянки.

Якщо водний об'єкт вже перебуває у власності громадян і юридичних осіб, то передача його в оренду здійснюється за договором оренди між власником земельної ділянки і орендарем (ч.4 ст.124 ЗКУ). Підставою для укладення договору оренди може бути цивільно-правовий договір про відчуження права оренди.

Артем ГОНТА

