

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ ЕКОЛОГІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Факультет магістерської та  
аспірантської підготовки  
Кафедра екологічного права і контролю

**КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА**  
рівень вищої освіти: «магістр»

на тему: «Аналіз дієвості еколого-правових договірних відносин в Україні»

Виконала студентка 2 курсу групи МЗС-66  
спеціальності 8. 04010606  
«Заповідна справа»  
Кравцова Ірина Олегівна

Керівник к.ю.н., доц.  
Фролова Наталія Валентинівна

Рецензент д.е.н., доц.  
Смірнова Катерина Валеріївна

Одеса 2017

## АНОТАЦІЯ

Актуальність теми магістерської роботи полягає у тому, що екологічне законодавство зумовило недостатню розвиненість сфери екологічного права, тому що досить довго розглядало договірну форму як другорядну. Та практика показала, що ігнорувати це не потрібно, оскільки таке відношення може привезти до позбавлення інтересів споживачів. Проблема теоретичної розробки договорів у сфері екологічного права дуже широка, тому в даній роботі розглядаються лише загальні положення про договори у сфері екологічного права та аналізуються деякі види таких договорів.

Методологічною основою роботи являються методи наукового дослідження, які становить сукупність методів і прийомів наукового пізнання, що дали можливість здійснити всебічний та об'єктивний аналіз предмету.

Предмет дослідження складає законодавство, яке регулює відносини у сфері екологічного права; відносини, які виникають з приводу користування природними об'єктами і безпосередньо договори на право користування.

Об'єкт дослідження складає договір як правова підстава виникнення, зміни і припинення відносин у екологічного права.

Магістерська робота складається з ... розділів і переліку літературних джерел з..... найменувань, також .....

**КЛЮЧОВІ СЛОВА:**

## ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК СКОРОЧЕНЬ.....	8
ВСТУП.....	9
1 ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРІВ В ЕКОЛОГІЧНОМУ ПРАВІ.....	11
1.1 Поняття договорів в екологічному праві.....	11
1.2 Правова база в сфері укладання договорів.....	14
1.3 Умови та підстави виникнення, зміни та припинення договорів.....	21
1.4 Зміст договорів.....	24
2 ДОГОВОРИ У СФЕРІ ПРИРОДОКОИСТУВАННЯ.....	28
2.1 Договір оренди .....	28
2.1.1 Договір оренди земель.....	31
2.1.2 Договір оренди водних об'єктів.....	33
2.1.3 Договір оренди мисливських угідь.....	35
2.2 Договір купівлі-продажу земельної ділянки.....	41
2.3 Земельні сервітути.....	45
2.4 Концесії.....	48
2.5 Емфітевзис та суперфіцій.....	53
2.6 Договір іпотеки.....	61
3 ДОГОВОРИ В СФЕРІ ОХОРОНИ НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА.....	65
3.1 Меліоративні договори.....	65
3.2 Договори про здійснення послуг (аудиторські, страхові) в сфері екології.....	69
3.3 Договори про реалізацію інвестиційних проектів в сфері екології.....	74
ВИСНОВКИ.....	78
СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ.....	80

## ПЕРЕЛІК СКОРОЧЕНЬ

ЗУ – Закон України;

ЦК – Цивільний кодекс;

ГК – Господарський кодекс;

ЗК – Земельний кодекс.

## ВСТУП

Договір є узагальненим природним соціальним фактом, головним інструментом об'єднання суспільних відносин і застосовується скрізь у якості керування суспільних відносин. Саме договір став свого часу мірилом визначення обсягу повноважень осіб, які про щось домовляються. Зазвичай договір розглядається як умова двох або більше сторін про встановлення, зміну чи припинення відповідних прав і обов'язків. Договори поділяються на усні, цивільні, фінансові, з адміністративних відносин, міжнародні, письмові, трудові.

Договори властиві й екологічному праву. Історії відоме договірне використання природних ресурсів та охорони навколишнього природного середовища, особливо коли згадати спільне використання об'єктів природи родовим суспільством, побудованим за принципом неписаного договору про використання спільної території для задоволення численних потреб. У процесі формування різних типів держав формувалися й такі відомі договірні форми використання природних ресурсів, як оренда, сервітут, концесія, охоронні зобов'язання щодо особливо унікальних природних територій та об'єктів тощо.

Водночас екологічному праву притаманні всі ознаки публічного права, яке встановлює та гарантує верховенство інтересів усього суспільства, народу, нації і держави в цілому у сфері використання природних ресурсів, охорони навколишнього природного середовища та забезпечення екологічної безпеки громадян. Тому саме екологічне законодавство наділяє суб'єктів публічної влади компетенцією, яку вони зобов'язані реалізувати на користь всього суспільства, а також дозволяє при виконанні покладених повноважень обрати раціональні варіанти для їх реалізації. З урахуванням цього в умовах сучасної децентралізації і демократизації державного управління,

удосконалення взаємовідносин між суб'єктами публічної влади та приватними особами (фізичними, юридичними), прагнення держави використовувати різноманітні засоби для оптимізації своєї діяльності і реалізації суспільних інтересів

Магістерська робота є загальним дослідженням договірних відносин у сфері екологічного права, яке проведене на основі чинного законодавства з врахуванням теоретичних доробків, які стосуються даної тематики. Обґрунтовується необхідність окреслення специфіки правової природи договорів в екологічному праві; доводиться необхідність внесення численних змін у чинне законодавство з метою удосконалення правової регламентації договірної форми екологічного права.

В основі магістерської роботи є норми Конституції України, засади договірного регулювання суспільних екологічних правовідносин у галузі використання природних ресурсів, охорони навколишнього природного середовища та забезпечення екологічної безпеки. Це дозволить застосовувати одержані теоретичні знання щодо правового регулювання договірних відносин у галузі екології на практиці.

# 1 ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ДОГОВОРІВ В ЕКОЛОГІЧНОМУ ПРАВІ

## 1.1 Поняття договорів в екологічному праві

Екологічне право – це особливе комплексне утворення, що представляє собою сполучення правових завдань, що керують суспільні взаємини у межі взаємодії природи і суспільства.

Договір в екологічному праві – це певна угода, яка укладається між різними суб'єктами і має регулюючий характер. Дослідження питання договорів в екологічному праві є новим для науки, тому спочатку необхідно віднайти його місце в екологічному праві, предметом якого є екологічні відносини. З цією метою необхідно визначити місце договірних відносин серед екологічних, тобто в предметі екологічного права [1].

Традиційно вважають, що предметом екологічного права виступають відносини, що складаються в сфері взаємодії природи і суспільства. Об'єктивно існуюча взаємодія суспільства й природи породжує різноманітні екологічні відносини між певними суб'єктами, а також їх правові форми, які повинні оптимально відповідати цим відносинам [2].

На даний момент комплексна суспільна наука, система знань про об'єктивні закономірності поширено досліджує питання договорів із як основний інструмент організації суспільних відносин, а також питання договірного регулювання як самостійного способу організації конкретних індивідуальних договірних зв'язків [1].

Однією з найпоширеніших підстав виникнення зобов'язань закон називає договір. Поняття договору розкривається через поняття угоди (правочину), бо договір є одним із видів угод. Угодами визнаються дії громадян і організацій, спрямовані на встановлення, зміну чи припинення

цивільних прав або обов'язків. Договори – це дво- або багатосторонні угоди [3].

Договором визнається угода двох чи більше осіб, яка спрямована на встановлення, зміну чи припинення цивільних правовідносин.

Договору як юридичному факту властиві такі ознаки: 1) в договорі виявляється воля не однієї особи (сторони), а двох чи кількох, причому волевиявлення учасників за своїм змістом повинно збігатися і відповідати одне одному; 2) договір — це така спільна дія осіб, яка спрямована на досягнення певних цивільно-правових наслідків: на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків.

Іноді під поняттям "договір" розуміють саме цивільні правовідносини (зобов'язання), що виникли з договору як юридичного факту, або мають на увазі правовий документ, яким зафіксовано факт виникнення договірної зобов'язання з волі його учасників. Отже, в конкретному аналізі юридичних явищ завжди слід розкривати їх сутність, встановити, зокрема, що розуміється під поняттям "договір" у тому чи іншому випадку [3].

Функціонування економічного механізму будь-якого суспільства, в якому продукти виробництва виступають товаром, а взаємний обмін ними здійснюється за законом вартості, потребує використання відповідних правових форм організації обігу товарів, переходу їх від виробників до природокористувачів [3].

З урахуванням наукових підходів та для наукового опосередкування поняття еколого-правових договорів доцільно виділити їх загальні юридичні ознаки.

1. Еколого-правові договори - це інструмент публічно-правового комплексного регулювання відносин у сфері використання природних ресурсів, охорони довкілля та забезпечення екологічної безпеки, що поєднує в собі адміністративні та диспозитивні засади, які у більшості своїй не стосуються майнових та особистих немайнових відносин. Норми цивільного



та інших галузей права при реалізації таких договорів мають субсидіарний, по відношенню до спеціальних норм публічного права, характер.

2. Цивільно-правовий принцип свободи договору може діяти при реалізації еколого-правових договорів із значними обмеженнями, обумовленими імперативними приписами екологічного законодавства.

3. Еколого-правові договори мають організаційно-регулюючий характер сфери раціонального використання природних ресурсів, охорони довкілля та забезпечення екологічної безпеки.

4. В еколого-правових договорах обов'язково однією із сторін має бути суб'єкт публічного права - орган державної виконавчої влади чи місцевого самоврядування, який при цьому реалізує свої повноваження органу публічної влади.

5. Еколого-правові договори виступають відповідним типом суспільних відносин, які регулюються цілою системою спеціальних публічно-правових норм земельного, надрового, водного, лісового, іншого природоресурсного, природоохоронного та екологічного законодавства.

6. Еколого-правові договори завжди укладаються для досягнення не лише підприємницьких цілей, а й суспільних (публічних) екологічних інтересів та цілей забезпечення екологічного благополуччя.

7. Еколого-правові договори характеризуються особливим змістом і спеціальними умовами їх укладання та реалізації, які стосуються публічного порядку, які не застосовуються в цивільно-правових договорах.

8. Еколого-правові договори характеризуються формально-юридичною рівністю сторін [4].

Договори в екології виступають формою регулювання відносин використання природних ресурсів, в яких поєднані приватні і публічні елементи, зумовлені необхідністю захисту публічних екологічних інтересів, а також норм різної галузевої приналежності на основі природноресурсової специфіки, визначеної нормами екологічного, зокрема, природноресурсового права. Непослідовність різновидів договорів у сфері екології пояснюється

тим, що на протязі тривалого часу цивілістика і наука екологічного права не було взаємопроникними. Зараз відбувається активне проникнення цивільно-правового регулювання у сферу екології, що зумовлено закріпленням принципу субсидіарного використання цивільного законодавства.

Предметом екологічного права є відносини, які складаються між суб'єктами з приводу приналежності, використання, забезпечення екологічної безпеки, відтворення природних об'єктів та охорони навколишнього природного середовища з метою задоволення екологічних та інших інтересів. Вони диференціюють екологічні відносини за основними сферами діяльності людей у галузі навколишнього природного середовища на: 1) відносини, що виникають з приводу приналежності природних об'єктів певним суб'єктам на праві власності або на праві користування; 2) відносини, що виникають у сфері експлуатації екологічних об'єктів конкретними суб'єктами з метою задоволення своїх інтересів; 3) відносини, що виникають із приводу забезпечення екологічної безпеки довкілля, суспільства та громадян; 4) відносини, що складаються у галузі відтворення, відновлення природних об'єктів, поліпшення їх якості; 5) відносини, що виникають у сфері охорони навколишнього природного середовища. Договірні відносини виникають в кожній означеній сфері, наприклад, в сфері відносин, що виникають з приводу приналежності природних ресурсів – це договори набуття права власності та користування на природні ресурси, у сфері експлуатації екологічних об'єктів конкретними суб'єктами з метою задоволення своїх інтересів – це договори на виконання умов спеціальних дозволів [1].

## 1.2 Правова база в сфері укладання договорів

Правові засади договорів визначені основним екологічним законом - Законом України від 25 червня 1991 р. «Про охорону навколишнього природного середовища» [5], де вже в Преамбулі окреслено засади публічно-правового договору та зазначено, що охорона навколишнього природного

середовища, раціональне використання природних ресурсів, забезпечення екологічної безпеки життєдіяльності людини – невід’ємна умова сталого економічного та соціального розвитку України. З цією метою Україна здійснює на своїй території екологічну політику, спрямовану на збереження безпечного для існування живої і неживої природи навколишнього середовища, захисту життя і здоров’я населення від негативного впливу, зумовленого забрудненням навколишнього природного середовища, досягнення гармонійної взаємодії суспільства і природи, охорону, раціональне використання і відтворення природних ресурсів. Цей Закон визначив правові, економічні та соціальні основи організації охорони навколишнього природного середовища в інтересах нинішнього і майбутніх поколінь [4].

Охорона навколишнього середовища здійснюється різними, у тому числі й правовими, засобами. При цьому в правових формах захищаються переважно всі компоненти, які утворюють природне середовище.

Договірними засадами характеризуються принципи охорони навколишнього природного середовища, такі, наприклад, як: обов’язковість додержання екологічних стандартів, нормативів та лімітів використання природних ресурсів при здійсненні господарської, управлінської та іншої діяльності; гарантування екологічно безпечного середовища для життя і здоров’я людей; запобіжний характер заходів щодо охорони навколишнього природного середовища; науково обґрунтоване нормування впливу господарської та іншої діяльності на навколишнє природне середовище; платності спеціального використання природних ресурсів для господарської діяльності, компенсація шкоди, заподіяної порушенням законодавства про охорону навколишнього природного середовища; поєднання заходів стимулювання і відповідальності у справі охорони навколишнього природного середовища; вирішення проблем охорони навколишнього природного середовища на основі широкого міжнародного співробітництва [6].

Отже, в нормативно-правових актах найвищої юридичної сили чітко окреслюються принципи та вимоги щодо реалізації суспільного договору в галузі використання природних ресурсів, охорони навколишнього природного середовища та забезпечення екологічної безпеки, а також визначаються правові засади щодо регулювання окремих видів договорів у цій сфері.

Фактично правове регулювання окремих еколого-правових договорів визначено в спеціальних нормативно-правових актах. Зокрема, договірні природоресурсні відносини регулюються нормативно-правовими актами в цій сфері. Так, Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. закріплює принципи, на яких власне має реалізуватися суспільний договір щодо земель: забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави; невтручання держави у здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними громадами своїх прав щодо володіння, користування і розпорядження землею, крім випадків, передбачених законом; забезпечення раціонального використання та охорони земель, а також гарантій прав на землю; пріоритету вимог екологічної безпеки, тим самим чітко окреслюючи імперативні та диспозитивні методи регулювання земельних договірних правовідносин [4].

Кодекс України про надра встановлює правовий режим, особливість якого, що надра є виключною власністю народу України і надаються тільки у користування. Народ України здійснює право власності на надра через Верховну Раду України і місцеві Ради народних депутатів. Окремі повноваження щодо розпорядження надрами законодавством України можуть надаватися відповідним органам державної виконавчої влади. Угоди або дії, які в прямій або прихованій формі порушують право власності народу України на надра, є недійсними [7].

Тому саме в надровому законодавстві проявляється дозвільно-договірний характер використання надр. З метою залучення вітчизняних та іноземних інвесторів до використання надр у цьому Кодексі передбачена

можливість проведення конкурсів та аукціонів з продажу спеціальних дозволів на використання надр, конкурсів з метою укладання угод (контрактів), в тому числі укладання угод про розподіл продукції відповідно до Закону України від 14 вересня 1999 р. «Про угоди про розподіл продукції», інших угод [7].

Водні об'єкти надаються у користування на земельних торгах у комплексі із земельною ділянкою, органами, що здійснюють розпорядження земельними ділянками під водою (водним простором) згідно з повноваженнями, визначеними Земельним кодексом України (при цьому віднесення водного об'єкта до загальнодержавного або місцевого не має значення), відповідно до договору оренди, погодженого з територіальними органами Державного агентства водних ресурсів України [8].

Надання водних об'єктів у користування на умовах оренди здійснюється за наявності паспорта водного об'єкта.

Лісовий кодекс України договірними засадами використання лісів і лісових ресурсів визначає їх тимчасове використання, в тому числі на умовах оренди, встановлює положення про лісовий сервітут, регламентує заходи щодо ведення лісового господарства, лісовпорядкування, державного лісового кадастру та обліку лісів, здійснення лісової сертифікації [9].

Зокрема, згідно із Законом України «Про тваринний світ» можуть надаватися на умовах оренди для ведення мисливського господарства. Власне договірні відносини у сфері використання та охорони тваринного світу можуть виникати при реалізації права власності на об'єкти тваринного світу (купівля-продаж, міна, дарування, спадок тощо) реалізації права спеціального використання тваринного світу (мисливства, рибальства, використання об'єктів тваринного світу в наукових та інших цілях) [10].

Законом України від 9 квітня 1999 р. «Про рослинний світ» закріплено заборону здійснювати торгівлю дикорослими рослинами, зібраними в порядку загального використання природних рослинних ресурсів, проте

засади спеціального використання природних рослинних ресурсів вказують на його дозвільно-договірний характер [11].

Відповідно до Закону України від 16 травня 1995 р. «Про виключну (морську) економічну зону України» на засадах договорів, в тому числі двота багатосторонніх, можуть здійснюватися розвідка і використання природних ресурсів та багатств виключної (морської) економічної зони України, континентального шельфу, проводитися наукові дослідження, захист та збереження морського середовища. З метою охорони та збереження морського середовища мають бути додержані вимоги, яким врегульовуються низка договорів, в тому числі шляхом використання суден, для перевезення вантажів, пасажирів, багажу, пошти, рибних та інших морських промислів, розвідки та видобування корисних копалин, виконання буксирних, криголамних, рятувальних операцій, прокладання кабелю та інших видів діяльності [12].

Важливим напрямом законодавства є антропоохоронне право, яке спрямоване на охорону здоров'я, життя людини та суспільства. Дія різних факторів небезпеки відображена в таких законах, як основи законодавства України про охорону здоров'я в Україні, Закон "Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення". Крім національного законодавства важливим є міжнародне, вимоги якого повинні виконуватися, якщо воно ратифіковане, тобто визначене чинним на території країни [13].

Основи законодавства про охорону здоров'я в Україні визначають правові, організаційні, економічні та соціальні засади охорони здоров'я громадян України, слугують усуненню факторів, які шкідливо впливають на їх здоров'я, попередженню і зниженню захворюваності, інвалідності та смертності. Тобто цей закон має пряме відношення до безпеки життєдіяльності людини в різних сферах її діяльності - виробничій, побутовій, природній. Вимагається створення сприятливих для здоров'я умов праці, навчання, побуту та відпочинку [14].

Тому таким законодавством передбачено укладання договорів на обов'язкове страхування сфери поводження з небезпечними речовинами, відходами та іншими небезпечними видами діяльності.

Значну частину правових норм, спрямованих на укладення та виконання еколого-правових договорів, визначено в підзаконних нормативно-правових актах.

Важливими нормативно-правовими актами в цій сфері доцільно визначити положення про окремі міністерства та відомства, де визначені їх повноваження щодо реалізації від імені держави та всього суспільства політики при укладанні еколого-правових договорів [4].

Підзаконні нормативно-правові акти органів державної влади займають важливе місце серед великої кількості джерел права України. Реформування правової системи нашої держави перш за все потребує вдосконалення нормативно-правових актів у цілому та підзаконних актів зокрема. Конституція України визначає, що закони, які мають вищу юридичну силу, покликані внормувати більш значущі соціальні, правові, політичні, економічні відносини у державі, а також те, що у країні приймаються й інші нормативно-правові акти, які мають бути створені на основі та у повній відповідності до Конституції і законів України [16].

Важливою ознакою підзаконних актів дійсно є спеціальний порядок їх прийняття, який відрізняється від порядку прийняття законів. Тобто загальною ознакою нормативно-правових актів можна вважати особливий нормативно врегульований порядок їх прийняття, а більш спрощений порядок прийняття і є характерною особливістю підзаконних нормативно-правових актів. В основі поділу нормативно-правових актів на закони та підзаконні акти лежить їх юридична сила. Загальновідомо, що закони мають вищу юридичну силу у порівнянні з підзаконними нормативно-правовими актами, але це не означає, що вони менш обов'язкові до виконання. Обов'язковість виконання підзаконних нормативно-правових актів, як і

законів, також забезпечується можливістю застосування заходів державного примусу [16].

Так, низкою постанов Уряду України затверджені типові форми договорів на окремі види використання природних ресурсів.

Типовий договір оренди водних об'єктів затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 29.05.2013 № 420. У договорі оренди водного об'єкта визначаються зобов'язання щодо здійснення заходів з охорони та поліпшення екологічного стану водного об'єкта, експлуатації водосховищ та ставків відповідно до встановлених для них територіальними органами Державного агентства водних ресурсів України, режимів роботи, а також необхідність оформлення права користування гідротехнічними спорудами [17].

Крім того, типовим договором оренди передбачено відповідальність орендаря за шкоду, що може бути нанесена третім особам, внаслідок неналежного виконання умов договору.

Постанова Кабінету Міністрів України від 30 травня 2011 р. №615 «Про затвердження Порядку надання спеціальних дозволів на користування надрами» передбачає конкурсні умови надання таких дозволів, а також встановлює, що невід'ємною частиною дозволу є угода про умови користування надрами, що укладається між Держгеонадрами і надрокористувачем і містить програму робіт, яка оформляється як додаток. Примірні угоди про умови користування надрами затверджуються Держгеонадрами [18].

У природоохоронному праві цікавою є постанова Кабінету Міністрів України від 28 грудня 2001 р. № 1768, якою затверджено Порядок укладення охоронних договорів на пам'ятки культурної спадщини. Щорічно Кабінетом Міністрів України виділяються кошти, згідно з державним бюджетом, для фінансування різних природоохоронних заходів, включених до загальнодержавних та інших програм [19].



Наприклад, постановою Кабінету Міністрів України від 28 лютого 2011 р. № 163 затверджено Порядок використання коштів, передбачених у державному бюджеті для комплексної реалізації державної екологічної політики, здійснення природоохоронних заходів. У межах цих коштів на конкурсних засадах визначаються виконавці цих природоохоронних заходів, з якими укладаються договори на їх виконання [20].

Визначені механізми й щодо окремих видів договорів екологічного страхування. Порядок і правила обов'язкового страхування відповідальності експортера та особи, яка відповідає за утилізацію (видалення) небезпечних відходів, щодо відшкодування шкоди, яку може бути заподіяно здоров'ю людини, власності та навколишньому природному середовищу під час транскордонного перевезення та утилізації (видалення) небезпечних відходів. Затверджено Порядок і правила обов'язкового страхування цивільної відповідальності суб'єктів господарювання за шкоду, яка може бути заподіяна пожежами та аваріями на об'єктах підвищеної небезпеки, включаючи пожежовибухонебезпечні об'єкти та об'єкти, господарська діяльність яких може призвести до аварій екологічного і санітарно-епідеміологічного характеру. Порядок і правила проведення обов'язкового страхування відповідальності суб'єктів перевезення небезпечних вантажів на випадок настання негативних наслідків під час перевезення небезпечних вантажів [4].

Окремі нормативно-правові документи в означеній сфері можуть приймати спеціально уповноважені державні органи виконавчої влади

### 1.3. Умови та підстави виникнення, зміни та припинення договорів

Особливий науково-практичний інтерес є питання про підстави виникнення еколого-правових договірних відносин. Вони пов'язують з порядком укладання, зміни та розірвання екологічних договорів. Підставою виникнення правовідношення можуть бути самі договори. Також для

екологічної сфери важливим є питання умов виникнення відповідних договірних правовідносин, які є юридичними факторами, без яких складно укласти договори в цій сфері [4].

В теорії права виділяють два види передумов виникнення правовідносин: а) загальні (матеріальні) та б) спеціальні (юридичні). Матеріальними умовами виникнення еколого-правових договірних відносин у вузькому значенні можуть виступати певні інтереси або блага, що можуть зв'язувати суб'єктів права як учасників правовідносин. Іноді, інтересами можуть виступати забезпечення потреб усього суспільства і держави, а також окремих осіб у природних ресурсах та у їх властивостях (товарно-економічних, енергетичних, технічних, технологічних тощо). Відповідно благами можуть виступати навколишнє природне середовище як елемент найвищої цінності – життя і здоров'я людей, як сукупність природних, природно-соціальних умов і процесів, природних комплексів і ландшафтів, з їх властивостями забезпечувати екологічні, оздоровчі, рекреаційні, туристичні, культурні, науково-освітні та інші важливі соціальні потреби.

Юридичними передумовами виникнення еколого-правових договірних правовідносин можуть бути: а) норми екологічного та інших галузей права, які спрямовані на їх регулювання; б) еколого-правова суб'єктність (праводієздатність) суб'єктів цих правовідносин; в) юридичний факт (може бути як умовою виникнення правовідносин, так і їх структурним елементом).

Однією з умов виникнення еколого-правових договірних відносин виступає положення законодавства про обов'язкове проведення аукціонів (торгів, тендерів, конкурсів) з продажу дозволів на спеціальне використання природних ресурсів чи на виявлення осіб, здатних найбільш ефективно виконати програмне (планове) або державне замовлення [4].

Особливими умовами виникнення договірних відносин в екологічному праві доцільно визначити порядки надання спеціальних дозволів на користування природними ресурсами та на здійснення екологічно

небезпечних видів діяльності. Так, постановою Кабінету Міністрів України про затвердження Порядку надання спеціальних дозволів на користування надрами передбачено, що Держгеонадра з метою раціонального і ефективного використання надр під час надання дозволу установлює особливі умови використання надр, які оформлюються спеціальною угодою, яка в свою чергу є невід'ємною частиною дозволу та Програми робіт з виконання таких особливих умов використання надр. Така угода укладається між Держгеонадра та надрокористувачем [21].

Зміни в еколого-правових договорах, як видно, можуть стосуватися їх умов, особливо істотних, наприклад, об'єкта договору, строку дії договору, форми та розміру ціни договору, умов використання природних ресурсів, державних та інших коштів при виконанні природоохоронних заходів, умов передачі (повернення) природних ресурсів після їх використання власнику чи уповноваженій від його імені особі та інше [4].

Підстави та умови припинення еколого-правових договорів також визначаються виключно законом. Зокрема, ст. 31 Закону України «Про оренду землі» умовами для припинення договору оренди землі визначає: закінчення строку, на який його було укладено; смерть фізичної особи-орендаря чи засудження його до позбавлення волі, відмова від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки; ліквідація юридичної особи-орендаря та інші умови [22].

Припинення еколого-правових договорів можливе й шляхом їх розірвання на вимогу однієї із сторін, виключно за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, визначених в законі та договорі, а також у разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта договору, яке істотно перешкоджає передбаченому договором його використанню та на інших підставах, визначених законодавством. У разі розірвання еколого-правового договору за погодженням сторін кожна сторона має право вимагати від іншої сторони відшкодування понесених збитків відповідно до закону [4].

#### 1.4. Зміст договорів

Для забезпечення належної форми еколого-правових договорів важливими є питання їх змісту, тобто тих умов, на яких укладена відповідна угода сторін. У письмових договорах такі умови фіксуються в його пунктах, в яких можуть міститися посилання на норми чинного у цій сфері законодавства. Оскільки еколого-правовий договір може виступати підставою виникнення еколого-правових зобов'язань, то його зміст розкривається передусім через права та обов'язки його учасників, визначені умовами договору [23].

Зміст договору - це сукупність умов (пунктів), визначених на розсуд сторін і погоджених ними, та умов, які є обов'язковими відповідно до актів цивільного законодавства. Сторони також мають право укласти договір, в якому містяться елементи різних договорів (змішаний договір). До відносин сторін у змішаному договорі застосовуються у відповідних частинах положення актів цивільного законодавства про договори, елементи яких містяться у змішаному договорі, якщо інше не встановлено договором або не впливає із суті змішаного договору.

Переважна більшість цивільно-правових норм, які визначають умови договорів, мають диспозитивний характер, тобто сторони в договорі можуть відступити від положень закону і врегулювати свої відносини на власний розсуд [3].

За загальними положеннями цивільного законодавства договір вважається укладеним, коли між сторонами досягнуто згоди за всіма істотними умовами. При цьому істотними умовами є ті умови договору, які визнані такими за законом або необхідні для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою однієї із сторін має бути досягнуто згоди. Тобто, істотні умови договору виступають юридично значимими умовами, які й визначають регулятивну його силу та впливають на суть правовідносин, що виникають із цього договору. В екологічному праві переважають

законодавчо визначені істотні умови договорів, які слід розглядати як вагомий засіб належного виконання таких договорів. Традиційно істотними умовами договорів є найменування сторін угоди, предмет, їх об'єкт, строк дії договору, ціна договору, використання прав та виконання зобов'язань, відповідальність сторін [3].

Для забезпечення належної форми еколого-правових договорів важливими є питання їх змісту, тобто тих умов, на яких укладена відповідна угода сторін. У письмових договорах такі умови фіксуються в його пунктах, в яких можуть міститися посилання на норми чинного у цій сфері законодавства. Оскільки еколого-правовий договір може виступати підставою виникнення еколого-правових зобов'язань, то його зміст розкривається передусім через права та обов'язки його учасників, визначені умовами договору [23].

Важливими істотними умовами (елементами змісту) еколого-правових договорів є їх ціна та строки. Особливості ціни (вартості робіт) в еколого-правових договорах обумовлена можливістю залучення до їх виконання коштів місцевих та державних бюджетів, коштів фондів охорони навколишнього природного середовища, коштів страхових фондів, коштів кредитних установ, власних коштів підприємств, установ, організацій, інших фінансових джерел.

Форма договору традиційно представляє собою спосіб зовнішнього виявлення і прояву: порядку реалізації волі, цільових прагнень, предмета, об'єму повноважень суб'єктів договірних відносин, характеру і строковості діяльності (взаємодії) сторін, що домовляються, а також негативних юридичних наслідків у результаті відхилень від домовлених сторонами умов такої взаємодії. Як відомо, формою угоди в цивільно-правовій літературі називають формою волевиявлення сторін [23].

Традиційно загальні правила про форму угод передбачаються в ЦК України. Цивільному праву відомі усні угоди та письмові договори. Зокрема, усно можуть вчинятися правочини, які повністю виконуються сторонами в

момент їх вчинення. Так само форми договорів в екологічному праві можуть бути усними або письмовими. Наприклад, згідно з загальними положеннями екологічного законодавства з метою забезпечення права громадян на здійснення загального використання природних ресурсів усними правочинами можуть виступати безоплатні договори про встановлення земельних та лісових сервітутів, таких як право проходу, в тому числі до природної водойми, право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці тощо [24].

Водночас, зважаючи на публічно-правовий характер, еколого-правові договори в основному мають бути письмовими, такими, що вчиняються в простій або нотаріально посвідченій формі. Особливо, коли такі правочини укладаються між юридичними особами, або між фізичними та юридичними особами.

Письмова форма правочинів забезпечує, з одного боку, впорядкування прав та обов'язків сторін у договорі, додержання договірної дисципліни, особливо, коли це впливає із необхідності забезпечення виконання екологічної правосуб'єктності осіб, з іншого – є гарантією письмового доказування взятих контрагентами повноважень, а також захисту їх прав у суді у разі виникнення спорів [1].

Права та обов'язки сторін еколого-правових договорів, які в них зазначаються, не повинні суперечити правам та обов'язкам, визначених у законодавстві, однак можуть деталізуватися з метою належного забезпечення істотних умов договорів.

Змістовними елементами еколого-правових договорів виступають їх об'єкти та предмет. Єдності думок щодо понять "об'єкт" і "предмет" договорів в літературі немає. Інколи ці поняття за своїми значеннями збігаються. При цьому береться до уваги зобов'язальний характер правовідносин, у межах яких реалізуються договори. Наприклад, виділяють юридичний об'єкт (об'єкти) зобов'язання, яким визначається певна поведінка (дія) зобов'язальної особи, і матеріальний об'єкт (об'єкти), яким є той або

інший об'єкт цивільних відносин (майно, гроші). Водночас вважається, що дії, які мають бути вчинені одним учасником зобов'язання на користь іншого, називаються предметом виконання. Якщо ці дії пов'язані з передачею певного майна, поняттям предмета виконання охоплюється і конкретне майно.

Отже, відповідна форма та зміст еколого-правових договорів виступають вагомими засобами забезпечення, з одного боку, порядку реалізації волі, цілей, предмета, об'єму повноважень договірних сторін, з іншого - належного екологічного правопорядку, в межах якого досягається ефектний суспільний інтерес у галузі раціонального використання природних ресурсів, охорони довкілля та забезпечення екологічної безпеки.

## 2 ДОГОВОРИ У СФЕРІ ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ

### 2.1 Договір оренди

Оренда — наймання, тимчасове користування будівлями, земельною ділянкою, обладнанням, виробничими площами, машинами і т. ін. на договірних засадах.

Завданням оренди землі є регулювання відносин з метою створення умов для раціонального користування земельною ділянкою. Ключовим документом, що регулює відносини між орендодавцем земельної ділянки та орендарем, є договір оренди земельної ділянки. З огляду на специфіку орендних відносин та особливості об'єкта цих відносин договори відіграють провідну роль у врегулюванні земельних орендних відносин. За допомогою договору оренди сторони цих відносин можуть чітко визначити і закріпити саме ті умови, що будуть взаємовигідні для всіх [25].

Оренда природних ресурсів — це передача їх за певну, обумовлену сторонами плату, у тимчасове (коротко - чи довгострокове) користування, з метою підвищення ефективності їх використання.

Ця передача здійснюється шляхом укладення угоди між власником або постійним користувачем природних ресурсів (орендодавцем) і майбутнім тимчасовим користувачем (орендарем), яка є дійсною тільки на час її укладення. За угодою, що має форму договору оренди, орендодавець передає конкретні природні ресурси або їх частину за плату у тимчасове користування, строк якого обумовлено в договорі, орендарю, який зобов'язується виконувати при цьому всі умови договору. При цьому природні ресурси можуть використовуватись для здійснення як



підприємницької, так і інших видів діяльності — задоволенні лікувально-оздоровчих, рекреаційних, культурно-спортивних потреб та ін. [26].

Отже, підставою виникнення права природокористування на умовах оренди природних ресурсів є укладення угоди — договору оренди.

Екологічне законодавство передбачає можливість використання деяких природних ресурсів на умовах оренд.

У сучасних умовах в екологічному законодавстві сформована певна правова основа орендного природокористування. Вона передбачена відповідними статтями кодексів України [27].

Договірні орендні відносини виникають тільки з приводу окремих природних ресурсів. Так, в оренду надаються: земельні ділянки, ділянки лісового фонду, водні об'єкти (їх частини), а також мисливські угіддя.

За договором оренди природних ресурсів сторонами виступають орендодавці і орендарі. Орендодавці — громадяни та юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи. Орендодавцями природних ресурсів, що перебувають у комунальній власності, виступають сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом [27].

До обов'язкових умов типового договору відносяться: об'єкт оренди (місце розташування та розмір земельної ділянки); термін дії договору; орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, порядку її внесення і перегляду та відповідальності у разі несплати; умови використання та цільове призначення земельної ділянки; умови збереження стану об'єкта оренди; умови і строки передачі ділянки орендарю; умови повернення ділянки орендодавцеві; існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки; визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини; відповідальність сторін; умови передачі у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки [22].

Додатковими умовами оренди земельних ділянок є: якісний стан земельних угідь; порядок виконання зобов'язань сторін; порядок страхування об'єкта оренди; порядок відшкодування витрат на здійснення заходів щодо охорони і поліпшення об'єкта оренди, проведення меліоративних робіт, а також обставини, що можуть вплинути на зміну або припинення дії договору оренди [22].

Розглянемо у порівняльному аспекті обсяг прав землекористувача у випадках оренди, суперфіцію та емфітевзису.

Закон прямо не встановлює, що орендарю земельної ділянки під забудову належить право власності на всі зведені споруди. Землекористувачі мають право зводити на використовуваній земельній ділянці житлові будинки, інші будівлі і споруди. Право орендаря земельної ділянки на підставі письмової згоди орендодавця зводити житлові та інші будівлі і споруди. У разі вибору оренди як підстави для будівництва на чужій землі, у договорі оренди земельної ділянки рекомендується додатково вказувати те, що все побудоване на землі за письмової згоди орендодавця належить орендарю. Але оскільки пряма норма про право власності орендаря на побудовану ним споруду відсутня, це робить права орендаря-забудовника вразливими. Прямо встановлено право власності землекористувача на будівлі та споруди, збудовані на земельній ділянці, наданій для забудови на умовах суперфіцію.

Що ж стосується емфітевзису, то законодавство не містить прямої норми про право власності землекористувача на все побудоване на ділянці. І це може створювати труднощі при оформленні права власності на зведені садові будинки та господарські споруди. Тому рекомендується визначати право власності землекористувача на споруди в договорі. Необхідним аспектом порівняння згадуваних видів прав на чужу земельну ділянку також є механізм оформлення прав землекористування [28].

Суперфіцій (як і емфітевзис) має своїм підставою договір або заповіт. Звертаємо увагу на таке незвичайне виникнення права користування

земельною ділянкою під забудову, як заповіт. Це практично означає, наприклад, що мати власниця земельної ділянки може заповідати цю ділянку одній дитині, а право будівництва на ньому будинку (суперфіцій) іншій. Після смерті матері діти оформлять свідоцтво про право на спадщину наступним чином: одна дитина свідоцтво про право власності на земельну ділянку, а інша свідоцтво про право на її забудову. Законодавство не вимагає обов'язкового нотаріального посвідчення договорів оренди, суперфіцію та емфітевзису. Лише стосовно договору оренди закон вказує, що договір може бути нотаріально посвідчений, якщо цього бажає одна із сторін. Отже, для отримання права користування на підставі оренди, суперфіцію та емфітевзису достатньо укласти договір в простій письмовій формі [29].

### 2.1.1 Договір оренди земель

Оренда землі - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності [25].

Офіційне визначення поняття оренди земель дає Закон України «Про оренду землі». З нього випливають такі її юридичні ознаки, як [25]: 1) це виключно договірна форма використання земель; 2) оренда земель оформляється договором оренди земельної ділянки; 3) зміст оренди земель становлять правомочності володіння і користування орендаря (без надання права розпоряджатися нею); 4) це користування та володіння є платним; 5) оренда передбачає передачу земельної ділянки обов'язково у строкове (тимчасове) користування; 6) об'єктом оренди за договором виступає певна земельна ділянка, яка може використовуватися орендарем для здійснення перш за все підприємницької діяльності, а також і для іншої діяльності (ведення особистого підсобного господарства тощо); 7) повна господарська самостійність орендаря.

Договір оренди земельної ділянки посвідчується нотаріально і набирає чинності після досягнення домовленості з усіх істотних умов, підписання його сторонами і державної реєстрації. Приступати до використання земельної ділянки орендар має право після державної реєстрації відповідного договору оренди [26].

Право на оренду земельної ділянки від громадянина-орендаря може переходити до інших осіб, наприклад, після його смерті (до спадкоємців або осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем). У разі засудження громадянина-орендаря до позбавлення волі право на оренду земельної ділянки переходить до одного із членів його сім'ї, який виявив бажання і може стати орендарем.

Орендар земельної ділянки має переважне право на отримання орендованої земельної ділянки у власність у випадках, визначених Земельним кодексом України [31].

Особливості зміни, припинення, розірвання і поновлення договору оренди землі передбачені Законом України «Про оренду землі».

Зараз у національному праві існує така конструкція щодо земель водного фонду. Громадянам та юридичним особам, за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування, можуть безоплатно передаватись у власність замкнені природні водойми (загальною площею до трьох гектарів). Власники на своїх земельних ділянках можуть у встановленому порядку створювати рибогосподарські, протиерозійні та інші штучні водойми. Таким чином, землі водного фонду можуть належати на праві приватної власності, якщо вони відповідають таким критеріям [8]:

- 1) їхня загальна площа не перевищує трьох гектарів;
- 2) вони є замкненими;
- 3) вони є природними, а не створеними штучно;
- 4) вони входять до складу сільськогосподарських угідь.

Перші три ознаки прямо вказані в тексті статті, а четверта ознака впливає з аналізу законодавства, що регулює діяльність фермерського

господарства, особистого селянського господарства та сільськогосподарських кооперативів.

Землі водного фонду, які входять до складу сільськогосподарських угідь, не можуть передаватися у приватну власність для ведення фермерських господарств, за винятком невеликих - до трьох гектарів - ділянок під замкненими природними водоймами у складі угідь фермерського господарства. Фермерське господарство має право будувати замкнену водойму на земельній ділянці, що належить фермерському господарству чи його членові на праві приватної власності [8].

ГК України в ст. 150, зокрема, передбачає, що суб'єктам господарювання може передаватися у власність земля із закритими водоймами, у тому числі громадянам для ведення фермерського господарства, а також сільськогосподарським підприємствам для господарської діяльності. Порядок надання землі у власність визначається виключно законом з урахуванням необхідності визначення гарантій ефективного використання землі суб'єктами господарювання, запобігання її безгосподарному використанню та псуванню [32].

### 2.1.2 Договір оренди водних об'єктів

Особливе місце серед природних ресурсів займають водні, тому що жодна сфера життєдіяльності людини неможлива без використання води. Як зазначено в преамбулі Водного кодексу України, усі води (водні об'єкти) є національним надбанням народу України. Водні ресурси забезпечують існування людей, тваринного і рослинного світу і є обмеженими і уразливими природними об'єктами [32].

Правовий режим користування водними об'єктами слід розглядати в комплексі з правовим режимом земель водного фонду, які разом можна назвати водно-земельними відносинами, що виступають єдиним комплексним об'єктом правового регулювання. Ці відносини регулюються

Водним кодексом України, Земельним кодексом України, Законом України «Про охорону навколишнього природного середовища», нормативно-правовими актами Кабінету Міністрів України та актами інших органів виконавчої влади, рішеннями місцевих органів державної влади та місцевого самоврядування, цивільно-правовими договорами, оскільки земля і води одночасно є об'єктами природокористування і виступають предметом екологічних відносин [30].

Формулюючи визначення договору оренди водного об'єкта за відсутності відповідної дефініції у законодавстві ми спираємося на загальні положення про оренду, які містяться в Цивільному кодексі України та виходимо із особливостей об'єкта оренди, передбаченого Водним кодексом України, де статтею 51 передбачено, що у користування на умовах оренди водні об'єкти місцевого значення та ставки, що знаходяться в басейнах річок загальнодержавного значення, можуть надаватися водокористувачам лише для риборозведення, виробництва сільськогосподарської і промислової продукції, а також у лікувальних і оздоровчих цілях. Тож, за договором оренди водного об'єкта одна сторона (орендодавець) передає або зобов'язується передати іншій стороні (орендарю) водний об'єкт в тимчасове платне володіння і спеціальне використання. Поняття «володіння» в даному випадку носить умовний характер. Використання цього поняття в традиційному сенсі по відношенню до даної сфери видається неможливим, оскільки акумульована у водному об'єкті вода знаходиться в стані постійного руху. Таким чином, говорити про фактичне і реальне володіння недоцільно. Невипадково у літературі висловлюється думка про можливість встановлення лише права користування водним об'єктом по відношенню до конкретної особи [34].

В основному водойми на території України використовуються для рибогосподарських потреб, а також з протиерозійною та протипожежною метою. На жаль, більшість з них занедбані та замулені і знаходяться в незадовільному стані, а гідроспороди на таких водоймах зношені і

потребують ремонту. Держава не може усунути всі ці проблеми через недостатність коштів. Тому, передача водних об'єктів у користування на умовах оренди є не тільки економічно вигідною, але частково вирішує і екологічні проблеми. Адже перед орендарем постає питання не лише зариблення водойми, а й упорядкування прибережної смуги, розчищення водойми від надмірної кількості рослинності, ремонт гідроспоруд тощо [33].

Таким чином, води можуть надаватися лише на праві користування - оренди. Водне законодавство не передбачає, на відміну від земельного, права постійного користування водами для державних та комунальних суб'єктів господарювання. Воно лише оперує правом постійного користування землями водного фонду, які надаються водогосподарським спеціалізованим організаціям, іншим підприємствам, установам і організаціям, в яких створено спеціалізовані служби по догляду за водними об'єктами, прибережними захисними смугами, смугами відведення, береговими смугами водних шляхів, гідротехнічними спорудами, та підтримання їх у належному стані [35].

Процес надання водних об'єктів в оренду пов'язаний з ускладненнями, до яких призводить неузгодженість чинного водного і земельного законодавства щодо порядку надання водних об'єктів у користування на умовах оренди, відсутність спеціального нормативно-правового акта, який би регулював такі відносини, невизначеність предмета та об'єкта даних договорів тощо. Тож нагальною є необхідність внесення змін до Водного кодексу України, а також прийняття типовою форми договору оренди водних об'єктів Кабінетом Міністрів України [36].

### 2.1.3 Договір оренди мисливських угідь

Яскравим прикладом комплексного використання природних ресурсів доцільно назвати договір оренди мисливських угідь, правові засади якого визначені в Законі України «Про мисливське господарство та полювання».

Власне мисливські угіддя – це ділянки суші та водного простору, на яких перебувають мисливські тварини і які можуть бути використані для ведення мисливського господарства. Користувачами мисливських угідь можуть бути спеціалізовані підприємства, які мають право на здійснення цього виду господарювання, які повинні оформити питання відведення їм мисливських угідь з власниками, в тому числі з органами місцевого самоврядування, за погодженням з органами спеціально уповноважених центральних органів виконавчої влади з питань лісового і мисливського господарства та з питань охорони навколишнього природного середовища, а також з користувачами відповідних земельних ділянок договором [37].

Крім договору оренди мисливських угідь, користувачі мисливських угідь зобов'язані укласти договір про умови ведення мисливського господарства, який укладається між користувачами та територіальними органами спеціально уповноваженого центрального органу виконавчої влади з питань лісового і мисливського господарства. Форма такого договору встановлюється спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади з питань лісового і мисливського господарства за погодженням із спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади з питань охорони навколишнього природного середовища. В договорі визначаються обов'язки користувачів мисливських угідь забезпечувати вимоги закону щодо охорони та відтворення мисливських тварин, упорядковувати мисливські угіддя [37].

У сучасних умовах в екологічному законодавстві сформована певна правова основа орендного природокористування. Вона передбачена відповідними статтями кодексів України та підзаконними нормативними актами.

Договірні орендні відносини виникають тільки з приводу окремих природних ресурсів. Так, в оренду надаються: земельні ділянки, лісові ділянки, водні об'єкти, водні біологічні ресурси, а також мисливські угіддя.



За договором оренди природних ресурсів сторонами виступають орендодавці і орендарі. Орендодавці - громадяни та юридичні особи, у власності яких перебувають природні ресурси, або уповноважені ними особи. Орендодавцями природних ресурсів, що перебувають у комунальній власності, виступають сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом.

Орендодавцями природних об'єктів, що перебувають у державній власності, є районні, обласні, Київська міські державні адміністрації, Кабінет Міністрів України в межах повноважень, визначених законом [22].

Аналізуючи сучасний стан користування мисливськими угіддями в Україні варто проаналізувати історичний досвід на шляху становлення таких відносин. Слід зазначити, що одною із складових витрат на проведення полювання є витрати, пов'язані з орендою права на полювання. В Австро-Угорській імперії на початку ХХ ст. було створено відповідну нормативно-правову базу, яка урегульовувала правові та економічні відносини між власником землі та орендарем права на полювання. Власник земельної ділянки орендував право на полювання на власній земельній ділянці, за що отримував відповідну суму коштів. У Галичині Мисливський закон, який набув чинності 26 березня 1898 р., встановлював, що площа мисливського господарства не повинна бути менша ніж 115 га.

Сучасне мисливське господарство України перебуває у періоді активних реформаційних процесів. Свідченням тому є, насамперед, державна галузева законотворча динаміка: ухвалення у 1996 р. Кабінетом Міністрів України "Положення про мисливське господарство та порядок здійснення полювання" [38], згодом, у 2000 р. Верховною Радою України – Закону України «Про мисливське господарство та полювання» [39]. Указ Президента України від 23 травня 2005 р. "Про невідкладні заходи у сфері збереження, відтворення та раціонального використання мисливських тварин" [40] підкреслив вірність напряму реформ і окреслив невідкладні заходи у сфері збереження, відтворення та раціонального використання мисливських

тварин, що полягають у вдосконаленні нормативно-правової бази, державної політики в цій сфері, підвищенні ефективності правового забезпечення її реалізації.

Стаття 21 Закону України "Про мисливське господарство та полювання" вказує на те [39], що ведення мисливського господарства здійснюється користувачами мисливських угідь, якими є спеціалізовані мисливські господарства, інші підприємства, установи та організації, в яких створені спеціалізовані підрозділи для ведення мисливського господарства з наданням в їх користування мисливських угідь.

Що ж до договору між землевласником і користувачем мисливськими угіддями, то Закон України «Про мисливське господарство та полювання» вказує лише, що відносини між власниками або користувачами земельних ділянок і користувачами мисливських угідь регулюються відповідними договорами [39].

На даний час законодавчо неврегульовано відносини між власником земельної ділянки та користувачем мисливських угідь, який проводить полювання, та при якому нерідко завдаються збитки сільському господарству, що призводить до конфліктів, які неможливо врегулювати. Слід зазначити, що мисливське господарство утворюється на землях різних користувачів та власників і не тільки землях, а і водних просторах. В користувачів мисливських угідь можуть виникнути труднощі у випадку відмови власника або користувача від укладення такого договору чи перешкоджанні користувачу мисливськими угіддями у здійсненні мисливського господарства. Як видно з положень Закону України «Про мисливське господарство та полювання» порядок надання у користування мисливських угідь є громістким, непрозорим, мисливські угіддя надаються не на конкурентній основі, і не передбачена оплата за користування мисливськими угіддями державі або органам місцевого самоврядування. На практиці неможливо реалізувати положення про погодження з власником або користувачем земельної ділянки при наданні мисливських угідь в

користування. Практично дану норму неможливо виконати також у зв'язку з великою кількістю власників та користувачів земельних ділянок. Так в Івано-Франківській області їх нараховується біля 230 тисяч. Закон не дає відповіді як діяти, коли одна із сільських, селищних, міських рад не дасть погодження про надання мисливських угідь в користування, так як в користування можна надати не менш як 3 тис. га мисливських угідь, а це на практиці площа не однієї сільської ради, не говорячи вже про власників та користувачів земельних ділянок.

Статтею 31 надаються гарантії захисту прав користувачів мисливських угідь, де серед іншого зазначено, що у разі дострокового припинення права користування мисливськими угіддями, яке сталося не з ініціативи або вини користувача, йому відшкодовуються витрати на проведені протягом останніх трьох років комплексні заходи, спрямовані на охорону і відтворення, у тому числі і штучне, мисливських тварин, поліпшення середовища перебування тварин. Пропонується також внести в закон відповідні зміни, за яких надання мисливських угідь здійснювалося б на конкурентній основі [41].

Статтею 24 ЗУ «Про мисливське господарство та полювання» [39] визначено, що користування мисливськими угіддями є платним. Плата диференціюється в залежності від їх місцезнаходження, природної якості та інших факторів. На даний час немає жодного нормативного акту, який би регулював розмір такої плати. Оплата проводиться користувачем власнику або постійному користувачу. Стаття 21 відповідного закону визначає, що відносини між власником і користувачем земельних ділянок і користувачем мисливських угідь регулюються відповідними договорами. Користуючись цією нормою землекористувачі вимагають від користувачів мисливськими угіддями включення в договір плати, мотивуючи це завданням їм збитків при проведенні полювань. Так, за користування мисливськими угіддями в державний бюджет не передбачено жодної плати, хоча в той же час статтею 2 ЗУ «Про мисливське господарство та полювання» визначено, що мисливські

тварини належать до природних ресурсів загальнодержавного значення. Наказом Державного комітету лісового господарства визначається вартість ліцензій на добування різних видів тварин, проте варто відзначити, що державний бюджет України отримує мізер і користування мисливськими угіддями залишається чи не одним з безкоштовних видів природокористування в той час, як користувачі угідь отримують значні доходи. Статтею 3 закону визначено, що мисливські тварини є об'єктом права власності Українського народу, від імені якого права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування.

Отже, в сучасних умовах користування мисливськими угіддями необхідним є законодавче закріплення розміру плати за користування ними, розробка нормативно-правових актів, які б регламентували порядок і розміри такої плати, підвищення вартості ліцензій на право використання мисливських тварин та внесення ряду змін до ЗУ «Про мисливське господарство та полювання». Як підсумок, стверджуємо, що перспективи ведення високоефективного мисливського господарства в Україні реальні. Основою такої думки є те, що природний бонітет мисливських угідь України, тобто їх кормова ємність та захисні властивості знаходяться на високому рівні, який не поступається, а іноді перевищує європейські взірці. Але фактичні можливості більшості, особливо колективних, господарств знецінюються через негативну дію низки факторів впливу, які мають, в основному, антропогенний (незаконні полювання, урбанізація кращих мисливських територій, низький рівень ведення мисливського господарства) та біотичний (засилля хижаків – вовків, бродячих собак та котів, воронових) характер. Вважаємо, що за умови, якщо буде створена дієва нормативна база галузі, практики-мисливствознавці та рядові мисливці мають додатково використати перевірений практикою багатьох країн спосіб "реанімації" мисливських угідь шляхом проведення різнопланових біотехнічних заходів. Системи таких заходів вже розроблені та опубліковані. Звичайно, практична реалізація будь-яких рекомендацій можлива лише при високому професіоналізмі працівників

мисливського господарства та спеціальній підготовці мисливців, що входить у поняття розвинутої мисливської культури [42].

## 2.2 Договір купівлі-продажу земельної ділянки

Договір купівлі-продажу – це угода, за якою одна сторона (продавець) передає або зобов'язується передати майно (товар) у власність другій стороні (покупцеві), а покупець приймає або зобов'язується прийняти майно (товар) і сплатити за нього певну грошову суму [24].

Однак не всі учасники цивільних правовідносин можуть набувати майно у власність. Так, відповідно до Закону України «Про власність» (1991 р.) майно, що є державною власністю і закріплене за державним підприємством, належить йому на праві повного господарського відання, крім випадків, передбачених законодавством України, а майно, що є державною власністю і закріплене за державною установою, яка перебуває на державному бюджеті, на праві оперативного управління [43].

Таким чином, за договором купівлі-продажу продавець зобов'язується передати покупцеві майно у власність або повне господарське відання чи оперативне управління, а останній зобов'язується прийняти це майно і сплатити за нього обумовлену угодою грошову суму. Це оплатний, двосторонній і консесуальний договір. Він спрямований на безповоротне відчуження продавцем майна і перехід його у власність (повне господарське відання чи оперативне управління) покупця, і, отже, є юридичною підставою виникнення такого зобов'язального правовідношення, яке обумовлює появу у покупця абсолютного речового права [44].

Одним з найпоширеніших договорів придбання права власності на землю є договір купівлі-продажу земельної ділянки. Він полягає в письмовому вигляді і підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

Для того, щоб оформити договір купівлі-продажу земельної ділянки для ведення садівництва необхідно зібрати наступні документи: документ про право власності на землю, експертну грошову оцінку землі, витяг з бази даних автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру.

Договір купівлі-продажу земельної ділянки – найбільш поширений вид договору на придбання права власності на землю.

Форма договору купівлі-продажу земельної ділянки може бути простою або нотаріальною (за бажанням сторін), так як обов'язкового нотаріального посвідчення договору купівлі продажу землі цивільне законодавство не передбачає [45].

Обов'язкове нотаріальне посвідчення договору купівлі продажу земельної ділянки передбачено лише для договорів ренти та довічного змісту з утриманням. Недотримання встановленої законом форми договору купівлі продажу земельної ділянки тягне його недійсність.

Обов'язкова державна реєстрація договору, саме договору, щодо відчуження земельної ділянки передбачається тільки для договору дарування земельної ділянки та договору ренти, що передбачає відчуження земельної ділянки під виплату ренти [45].

Інші договори відчуження земельних ділянок, у тому числі типовий договір купівлі продажу землі самі по собі не підлягають обов'язковій державній реєстрації. Однак обов'язковою є державна реєстрація переходу права власності від продавця до покупця [45].

Таким чином, стосовно договору купівлі продажу земельної ділянки момент укладення договору не збігається з моментом виникнення права власності у покупця (з дня державної реєстрації права власності).

Також слід мати на увазі, що при нотаріальному посвідченні договору купівлі продажу землі діє принцип виключної територіальної компетенції, тобто нотаріальне посвідчення договору має здійснюватися у відповідному нотаріальному окрузі (за місцем знаходження земельної ділянки).

Об'єктом договору купівлі продажу землі може бути тільки земельна ділянка, що пройшов державний кадастровий облік, тобто в договорі купівлі продажу земельної ділянки повинен міститися кадастровий номер і адресу (місцезнаходження) земельної ділянки.

В якості адреси земельної ділянки вказується, як правило, поштову адресу або інше загальноприйняте опис місця розташування ділянки, що дозволяють точно визначити об'єкт (земельна ділянка) на території відповідного реєстраційного округу, які передається за договором купівлі продажу землі.

Площа ділянки повинна бути вказана по право встановлює документам (свідченням, акту державного або муніципального органу, іншого документа). Кадастровий номер земельної ділянки включає такі дані [42]:

- номер кадастрового округу;
- номер кадастрового району;
- номер кадастрового кварталу;
- номер земельної ділянки в кадастровому кварталі.

У тексті договору купівлі продажу земельної ділянки необхідно досить точно визначити його предмет, тобто дати короткий опис земельної ділянки (місце знаходження, категорія земель та цільове призначення, кадастровий номер, площа згідно правовстановлюючим документам або фактична по кадастровому плану) [42].

Договір купівлі-продажу, як правило, має одноразовий характер і укладається переважно на те майно, яке є в наявності і підготовлене для відчуження. При цьому продавцеві сплачується вартість відчужуваного майна лише у грошовому вираженні. В окремих випадках для покупця становить інтерес не саме придбане майно (як матеріальний об'єкт), а зафіксоване в ньому те чи інше право вимоги, наприклад, у разі купівлі цінних паперів. Оплата придбаного майна повинна здійснюватися у

національній валюті України, за винятком випадків, передбачених законом [44].

Двосторонній характер купівлі-продажу обумовлює взаємне виникнення у кожної із сторін прав і обов'язків. Так, з укладенням такого договору продавець приймає на себе обов'язок передати покупцеві певну річ і водночас набуває права вимагати її оплати, а покупець, у свою чергу, зобов'язаний здійснити оплату придбаної речі і водночас набуває права вимагати від покупця її передачі. Іншими словами, в договорі купівлі-продажу відповідним правам і обов'язкам продавця кореспондуються відповідні права і обов'язки покупця і навпаки.

Зазвичай, операції з земельними ділянками відбуваються виходячи з складання договору продажу-купівлі, купчої, що й реєструється в органі державної реєстрації речових. З іншого боку заповіт, дарування, обмін земельними ділянками також мають заборгувати чином зареєстровані у органі державної реєстрації речових.

У цьому слід пам'ятати, що з земельною ділянкою можливе тільки про те земельною ділянкою, що стоїть на кадастровому обліку та невидимі кордони якого трактуються однозначно.

Отже, угоді підлягають ті земельні ділянки, за якими проведено кадастрові роботи, саме проведено поділ земельних ділянок.

Коли проведено кадастрові роботи з ділянці, цю земельну ділянку підлягає постановці на державний кадастровий облік. Після цього органом кадастрового обліку правовласнику чи особі, оратора від імені правовласника по нотаріально виданої доручення, видається кадастровий паспорт земельних ділянок. У кадастровому паспорті відбито всю інформацію про правообладателе, вигляді дозволеного використання, а як і унікальні характеристики земельних ділянок [44].

Починаючи процес із відчуження права на земельну ділянку, необхідно пересвідчитися, які документи на об'єкт планованої угоди є у



наявності. Насамперед має бути свідоцтво про право власності на грішну землю (про державної реєстрації речових права).

Свідчення завжди називає документ, виходячи з котрого треба було отримано декларація про об'єкт нерухомого майна. Це може бути договори купівлі-продажу чи дарування, права на успадкування, постанову глави району.

### 2.3 Земельні сервітути

Договір земельного сервітуту – це договір, який встановлює право власника (користувача) однієї земельної ділянки на обмежене користування чужою, як правило, суміжною, земельною ділянкою з метою усунення недоліків своєї земельної ділянки. Отже, одна земельна ділянка (служуюча) обслуговує іншу (панівну) в межах прав, що надаються власнику пануючої земельної ділянки щодо користування служуючою земельною ділянкою [29].

Договір встановлення земельного сервітуту укладається між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (володільцем) земельної ділянки. Закон не визначає істотних умов договору про встановлення земельного сервітуту. Тому мінімально достатнім є описати характер сервітуту, що встановлюється, тобто обсяг прав, що надаються користувачеві, та порядок його здійснення. Сервітут може стосуватись як всієї земельної ділянки так і її частини. Для коректного опису у договорі ділянки, щодо якої встановлюється земельний сервітут, необхідним є складання відповідної схеми із зазначенням меж ділянки, на яку встановлюється сервітут. При встановленні сервітуту сторонам доцільно також визначитися щодо його строку та плати за його встановлення [46].

ЗК України в якості однієї з підстав набуття права власності на землю вказує спадкування. Відповідно до Цивільного кодексу України успадкування земельних ділянок може здійснюватися за законом та заповітом. Спадкування визначається у Цивільному кодексі України як

перехід прав та обов'язків (спадщини) від фізичної особи, яка померла (спадкодавця), до інших осіб (спадкоємців) [24].

Найчастіше сервітути існують для проходу (проїзду) одного земельної ділянки територією іншого. Можливо терміновим чи постійним невід'ємним від права власності на землю, оскільки відносини сервітуту – взаємини власника і третіх осіб із приводу використання ними земельної власності.

Традиційно земельні сервітути підрозділялись на сільські і міські. Принцип такого ділення ґрунтувався на характері використання пануючої ділянки. Якщо вона використовувалась для сільськогосподарських цілей (мається на увазі не тільки обробка земель), мав місце сільський сервітут, а якщо ділянка використо-вувалась під забудову — міський сервітут. Звичайно, абсолютної межі між ними не існувало, оскільки забудова здійснювалась і в сільських населених пунктах [32].

Мисливські угіддя надаються в оренду на строк не менше 15 років. Відповідно до законодавства орендарі (при оренді ділянок землі, лісового фонду, мисливських угідь) мають переважне право на поновлення договору оренди після закінчення строку його дії. Конкретні ж строки договору встановлюються самими сторонами [33].

Оренда передбачає платне користування природним ресурсом у формі орендної плати. Її розмір, за загальним правилом, встановлюється в договорі за згодою сторін.

У земельному законодавстві передбачено право орендаря на передачу земельної ділянки в суборенду, що оформляється відповідним договором.

Договір оренди може бути припинено у разі закінчення строку дії, на який було укладено договір; вилучення природного ресурсу у встановленому порядку; розірвання договору тощо.

За невиконання або неналежне виконання договору оренди сторони несуть відповідальність у встановленому законом порядку.

Закріплення в чинному екологічному законодавстві використання природних ресурсів на умовах оренди слід визнати позитивним фактором.

Таке використання стимулює сторони договору до ефективної та раціональної експлуатації природних ресурсів, сприяє більш чіткому правовому статусу природо користувачів [27].

Державна реєстрація прав на земельну ділянку здійснюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно і їхні обмеження» від 4 липня 2004 року. У преамбулі цього Закону встановлено, що він визначає правові, економічні, організаційні основи створення в складі державного земельного кадастру єдиної системи державної реєстрації речових прав на земельні ділянки й інше нерухоме майно, обмежень цих прав. Так, відповідно до статті 5 цього Закону, систему органів державної реєстрації прав складають центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів, що забезпечує реалізацію державної політики в сфері державної реєстрації прав, створена при ньому державна госпрозрахункова юридична особа з консолідованим балансом (Центр державного земельного кадастру) і її відділення на місцях, що є місцевими органами державної реєстрації прав. Центр державного земельного кадастру при Держкомземі створений за наказом Держкомзему № 110 від 4 листопада 1997 року з метою впровадження автоматизації ведення державного земельного кадастру на Україні на базі широкого використання комп'ютерної техніки для забезпечення органів державної влади і місцевого самоврядування, громадян, підприємств, установ, організацій достовірною інформацією про землю для інформаційного забезпечення ведення державного земельного кадастру [27].

Таким чином, аналізуючи норми ЦК і ЗК, можна зробити висновок: у випадку коли земельний сервітут устанавлюється за договором, право земельного сервітуту виникає з моменту державної реєстрації такого договору. Ні Земельний, ні Цивільний кодекс не містять обов'язкових вимог до форми договору про встановлення земельного сервітуту, однак через необхідність його подальшої державної реєстрації логічним було укладення

такого договору в письмовому виді. Нотаріальне посвідчення таких договорів можливо, але прямо не передбачено.

Стаття 102 ЗК встановлює вичерпний перелік обставин, внаслідок яких дія земельного сервіту підлягає припиненню. Але в цей перелік не ввійшли деякі очевидні випадки, при настанні яких земельний сервітут не може продовжуватись. Так, в разі припинення існування як фізичного об'єкта земельної ділянки однієї з сторін або обох (наприклад, зсуву) або вичерпання водойми і тощо. Дія сервіту повинна підлягати безумовному припиненню.

Неможливо встановити сервітут на власну земельну ділянку, оскільки власник може використовувати ділянку у всіх відношеннях не на праві сервіту, а на підставі права власності. Внаслідок цього, якщо в одній особі поєднуються суб'єкт права земельного сервіту і власник ділянки, дія сервіту підлягає припиненню.

Відмова особи, яка володіла правом земельного сервіту, від такого права є формою її добровільного волевиявлення і є безумовною підставою припинення дії сервіту.

Як зазначалось, земельні сервітути доцільніше встановлювати не в календарні строки, а до настання певної події чи обставини. Однак стаття в якості підстав припинення сервіту зазначає закінчення його терміну або невикористання його протягом трьох років. В обох випадках терміни обчислюються з часу державної реєстрації земельного сервіту.

Підстави припинення дії земельного сертифікату, але не чітко зазначає органи чи особи, які приймають рішення щодо його припинення. Очевидно, такі рішення правомочні приймати — в залежності від суб'єкта власності на землю — приватні власники, органи місцевого самоврядування, відповідні державні адміністрації у формі акцепту, згоди на припинення сервіту [35].

## 2.4 Концесії

Згідно зі ст. 1 Закону України «Про концесії» концесією вважається надання з метою задоволення громадських потреб уповноваженим органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування на підставі концесійного договору на платній та строковій основі юридичній або фізичній особі (суб'єкту підприємницької діяльності) права на створення (будівництво) та (або) управління (експлуатацію) об'єкта концесії (строкове платне володіння), за умови взяття суб'єктом підприємницької діяльності (концесіонером) на себе зобов'язань по створенню (будівництву) та (або) управлінню (експлуатації) об'єктом концесії, майнової відповідальності та можливого підприємницького ризику. Схоже визначення концесії міститься і в ст. 406 ГК України. Іншими словами, уповноважена особа (власник майна) надає зацікавленій особі право на створення певних благ за свій рахунок і на свій ризик, за умов їх (благ) подальшої експлуатації цією особою відповідно до укладеної угоди і сплати визначених платежів за це [44].

Метою концесії є задоволення громадських потреб. Це означає, що в разі концесійної діяльності досягається соціальний ефект, розрахований на задоволення інтересів порівняно великої, наперед невизначеної кількості осіб. Наочно ілюструє цю ознаку закріплений у Законі України «Про концесії» перелік сфер господарської діяльності, в яких можливе застосування концесії [47].

Згідно зі ст. 3 цього Закону концесія можлива у таких сферах господарської діяльності (крім видів підприємницької діяльності, які відповідно до законодавства можуть здійснюватися виключно державними підприємствами і об'єднаннями) [47]:

- водопостачання, відведення та очищення стічних вод;
- надання послуг міським громадським транспортом;
- збирання та утилізація сміття;
- надання послуг, пов'язаних з постачанням споживачам тепла;
- будівництво та експлуатація автомобільних доріг, об'єктів дорожнього господарства, інших дорожніх споруд;

- будівництво та експлуатація шляхів сполучення;
- будівництво та експлуатація вантажних і пасажирських портів;
- будівництво та експлуатація аеропортів;
- надання послуг у сфері кабельного телебачення;
- надання послуг зв'язку та інші (всього 20 позицій).

На пленарних засіданнях відповідні місцеві ради можуть прийняти рішення щодо додаткового переліку сфер господарської діяльності, для здійснення діяльності у яких об'єкти права комунальної власності можуть надаватися у концесію [47].

Публічно-правова природа договорів концесії природних ресурсів та угод про розподіл продукції, які за формальними ознаками є суто господарськими договорами, однак за юридичними ознаками розглядаються як еколого-правові, полягає передусім у тому, що, по-перше, однією із сторін у таких договорах є орган державної виконавчої влади – державний партнер, по-друге, об'єктами таких договорів є природні ресурси (їх частини), переважно надра, по-третє, метою таких договорів є досягнення суспільно корисного результату – залучення інвесторів, ефективного здійснення пошуку, розвідки та видобування корисних копалин, виконання інших суспільно корисних робіт. Такі види договорів відповідають ознакам державно-приватного партнерства, а саме: забезпечення вищих техніко-економічних показників ефективності діяльності, ніж у разі здійснення такої діяльності державним партнером без залучення приватного партнера; довготривалість відносин (від 5 до 50 років); передача приватному партнеру частини ризиків у процесі здійснення державно-приватного партнерства; внесення приватним партнером інвестицій в об'єкти партнерства із джерел, не заборонених законодавством (ст. 1 Закону України від 1 липня 2010 р. «Про державно-приватне партнерство») [48].

Концесія – це одна з форм взаємодії й партнерства державних структур і приватного капіталу на взаємовигідних умовах. Вона використовується у світовій практиці вже давно. Концесії засновані на

залученні державними структурами фінансових потоків приватних інвесторів (у тому числі банківських структур і міжнародних фінансових організацій) для створення, експлуатації, розвитку, реконструкції об'єктів державного майна або надання державних послуг [49].

Концесія є формою державно-приватного партнерства, залучення приватного сектора до ефективного управління державною власністю або надання послуг, які зазвичай надаються державою на взаємовигідних умовах.

Концесія полягає в тому, що концедент (держава) передає концесіонерові право на експлуатацію природних ресурсів, об'єктів інфраструктури, підприємств, устаткування. Натомість концедент отримує винагороду у вигляді разових (паушальних) або періодичних (роялті) платежів.

Об'єктами концесійної угоди, в першу чергу, є соціально значущі об'єкти, які не можуть бути приватизовані, такі як аеродроми, залізниці, об'єкти житлово-комунального господарства, а також системи суспільного транспорту, об'єкти охорони здоров'я, освіти, культури і спорту.

Концесійна плата може бути встановлена у формі [49]:

- визначених в твердій сумі платежів, що вносяться періодично або одноразово до бюджету відповідного рівня;
- встановленої частки продукції або доходів, отриманих концесіонером в результаті здійснення діяльності, передбаченої концесійною угодою;
- передачі концеденту у власність майна, що знаходиться у власності концесіонера.

Можуть поєднуватися форми концесійної плати [49].

Термін концесійного договору повинен бути достатній для повернення вкладень концесіонера і отримання ним прибутку. У міжнародній практиці тривалість терміну концесії зазвичай пов'язується з тривалістю життєвого циклу основних активів.

При виконанні концесійної угоди концесіонер має право [49]:

- розпоряджатися об'єктом концесійної угоди;
- виконувати концесійну угоду своїми силами і (або) із залученням інших осіб. При цьому концесіонер несе відповідальність за дії інших осіб як за свої власні;
- користуватися на безоплатній основі і при дотриманні встановлених угодою умов конфіденційності винятковими правами інтелектуальної власності, отриманими концесіонером за свій рахунок при виконанні угоди, з метою виконання своїх зобов'язань.

При виконанні концесійної угоди концесіонер зобов'язаний [49]:

- здійснити у встановлені концесійною угодою терміни створення і (або) реконструкцію об'єкту і приступити до його використання;
- здійснювати діяльність, передбачену концесійною угодою, і не припиняти цю діяльність без згоди концедента;
- забезпечувати при здійсненні діяльності можливість отримання споживачами відповідних товарів, робіт, послуг;
- надавати споживачам пільги, зокрема пільги з оплати товарів, робіт, послуг, у випадках і в порядку, які встановлені концесійною угодою;
- підтримувати об'єкт концесійної угоди у належному стані, проводити за свій рахунок поточний ремонт і капітальний ремонт, нести витрати на зміст цього об'єкту, якщо інше не встановлене концесійною угодою;
- використовувати при здійсненні передбаченої договором діяльності фірмове найменування і (або) комерційне позначення концедента вказаним у договорі належним чином;
- забезпечувати відповідність якості товарів, які виробляються на основі договору, виконуваних робіт, послуг, що надаються, якості аналогічних товарів, робіт або послуг, які виробляються, виконуються або надаються безпосередньо концесіонером.

Концедент зобов'язаний передати користувачеві технічну і комерційну документацію і надати іншу інформацію, необхідну для



здійснення дій, наданих йому за договором комерційної концесії, а також проінструктувати користувача і його працівників з питань, пов'язаних із здійсненням цих прав; видати користувачеві ліцензії, забезпечивши їх оформлення в установленому порядку [49].

## 2.5 Емфітевзис та суперфіцій

Інститут емфітевтіческой оренди в римському приватному праві мав дуже давнє походження і застосовувався ще в практиці Єгипту і Карфагена. Що стосується самого слова «emphyteusis», то воно грецького походження. В Греції ще в III в. до н. е. існувала спадкова земельна оренда для розведення садів і виноградників. Відносини емфітевтіческого володіння в римському державі стали виникати з II в. н. е. на імператорських землях, і перш всього в Африці. Спочатку здавалися в оренду пустопорожні землі, причому розмір встановленого винагороди за їх використання (canon) був менше орендної плати і навряд чи міг задовольнити фіскальні інтереси держави. Це пояснювалося тим, що головною метою імператорських керуючих було не стільки отримання доходів, скільки заселення країни й пристосування некультивованих ще земель для сільського господарства.

Емфітевтіческое право – це речове, спадкове, відчужуване право володіння і користування чужою землею з обов'язком вносити орендну плату (canon) на користь власника і не погіршувати маєтки

Важливою особливістю емфітевзису є те, що право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) може відчужуватися і передаватися у порядку спадкування.

Землекористувач не лише має право користуватися земельною ділянкою відповідно до договору, а й зобов'язаний своєчасно вносити плату, підвищувати родючість землі, застосовувати природоохоронні технології виробництва, утримуватися від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації [50].

Емфітевзис – це договір, згідно з яким власник земельної ділянки відплатно чи безвідплатно передає іншій особі право користування земельною ділянкою, зберігаючи щодо неї право власності. Емфітевзисом є довгострокове, відчужуване та успадковуване речове право на чуже майно, яке полягає у наданні особі права володіння і користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб з метою отримання плодів та доходів від неї з обов'язком ефективно її використовувати відповідно до цільового призначення.

Договір емфітевзису містить перелік умов, необхідних для реалізації права використання землі для сільськогосподарських потреб.

Строк дії договору користування землею для сільськогосподарських потреб не обмежується законом, але стосовно договору емфітевзису стосовно земель державної та комунальної форми власності цей строк може бути не більше 50 років. Кожна із сторін може відмовитися від договору, попередивши іншу сторону за один рік.

Ціна договору. У переважній більшості емфітевзис встановлюється за певну плату. У випадку встановлення оплатного емфітевзису в договорі обумовлюється розмір, характер, порядок виплати.

Об'єктом емфітевтичного права є користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення, що знаходиться у приватній, комунальній або державній власності. Таке користування має обмежений характер, оскільки власник передає емфітевті право володіння та право цільового користування земельною ділянкою, зберігаючи за собою право розпорядження нею. Сторони можуть звузити межі цільового використання земельної ділянки, наприклад, зазначивши, що вона має використовуватися під рілля або багаторічні насадження тощо.

Таким чином, емфітевзисом є право обмеженого використання земельної ділянки для сільськогосподарських потреб. Українське земельне законодавство розвивається у руслі додержання континентально-європейських правових традицій, але поки що воно не охоплює всіх аспектів

встановлення емфітевзису та користування ним, обмежуючись основними положеннями про емфітевзис. Деталізації та уточнення ще потребують питання щодо суб'єктного складу договору про встановлення емфітевзису: оскільки для потреб, пов'язаних з веденням сільського господарства, залучаються землі сільськогосподарського призначення, тому доцільно було б обмежити коло суб'єктів громадянами України та юридичними особами України, чия діяльність пов'язана з сільськогосподарським виробництвом [51].

Договір про встановлення емфітевзису формально є консенсуальним, оскільки для виникнення емфітевтичного права не вимагається передачі земельної ділянки.

Суб'єктами емфітевзису є власник земельної ділянки та особа, яка виявила бажання користуватися останньою для сільськогосподарських потреб (землекористувач, емфітевта). Стороною відносин емфітевзису не може бути особа, якій земельна ділянка надана на умовах постійного користування чи на умовах оренди [51].

Суб'єкт емфітевзиса мав досить широкі права. Формально він не був власником землі, мав тільки право користування нею. Однак фактично він здійснював усі правомочності власника (володіння, користування і розпорядження в повному обсязі) в межах повного сільськогосподарського виробництва, тобто не був обмеженим ніякими рамками. Емфітевта міг змінювати господарське призначення землі (тільки не погіршувати), встановлювати на неї заклад і сервітути. Як володілець він користувався володільницьким захистом, тобто володільницькими інтердиктами, і одночасно як правомочний власник — петиторними позовами [50].

Об'єктом емфітевтичного права є користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення, що знаходиться у приватній, комунальній або державній власності. До земель сільськогосподарського призначення належать сільськогосподарські угіддя – рілля, багаторічні

насадження, сіножаті, пасовища та перелоги, а також несільськогосподарські угіддя [51].

Землекористувачу надано право продати своє право на користування земельною ділянкою. При продажу власник цієї земельної ділянки має переважне перед іншими особами право на її придбання за ціною, що оголошена для продажу, та на інших рівних умовах [50].

Право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб припиняється у разі [53]:

а) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;

б) спливу строку, на який було надане право користування;

в) викупу земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю.

Від звичайної оренди, яка застосовувалася здавна, емфітевзис відрізнявся насамперед тим, що з ним виникало право на чужу річ, оскільки досить було своєчасно сплачувати всі податки і виконувати повинності, щоб орендар та його спадкоємці зберегли за собою землю. Договір про встановлення емфітевзисного користування містив у собі таке зобов'язання власника: наймач не буде позбавлений держання, поки вносить плату згідно з договором.

Друга відмінність від звичайної оренди полягала в тому, що орендар наділявся правом застави і навіть відчуження емфітевзису повністю або частково, щоб тільки не постраждали інтереси власника. Право на відчуження емфітевзису обмежувалося обов'язком суб'єкта емфітевзису попередити власника землі про можливе відчуження емфітевзису, але за власником визнавалося право переважної купівлі, яким він міг скористатися протягом двох місяців. У разі відчуження емфітевзису власник мав право на одержання двох відсотків купівельної ціни [53].

Крім того, емфітевтам не заборонялося змінювати початкове призначення землі (не погіршуючи її), передавати її своїм спадкоємцям, поступатися своїм правом іншій особі, встановлювати сервітути, але

назавжди покинути ділянку вони не мали права. Плоди землі після їх відокремлення ставали власністю емфітевта [54].

Емфітевзис виникав внаслідок договору з власником легату, що встановлювався власником-спадкодавцем, на підставі судової постанови під час поділу спільного майна (емфітевзис не міг бути поділений на частини, а тому присуджувався одній особі) [53].

Спочатку емфітевзис установлювався у формі «емфітевтичного продажу», за яким наймачу передавалося право користування землею. Останній сплачував помірну ціну і зобов'язувався щорічно виплачувати орендну плату грошима або натурою. Емфітевзис міг установлюватися також й іншими правочинами.

Права емфітевзису переходили в спадщину як за заповітом, так і за законом. Емфітевзис міг бути подарований будь-якій третій особі. Проте емфітевта повинен був повідомити про це власника землі, оскільки останньому належало переважне право на купівлю емфітевзису. Якщо власник землі відмовлявся від свого переважного права, то емфітевта міг продати свої правомочності будь-якій третій особі, але два відсотка ціни землі йому належало передати власнику її [55].

Обов'язки емфітевти полягали в добросовісному і сумлінному веденні господарства, якісному обробітку землі. Він зобов'язаний був платити всі належні податки, виконувати інші державні й громадські повинності. Основний обов'язок емфітевти — виплата щорічної ренти (грошима або натурою), яка, як правило, була нижчою від плати за наймом [55].

Права емфітевта припинялися у разі придбання ним права власності на орендовану землю, внаслідок погіршення ділянки, у разі несплати податків протягом двох років, якщо власником була церква, і протягом трьох років у всіх інших передбачених випадках. Власник зберігав за собою право ввіндикаційного позову до наймача, коли траплялося прострочення платежу. Якщо жі орендар регулярно сплачував податки, сумлінно виконував свої обов'язки перед власником, земля ні в нього, ні в його правонаступників не

могла бути відібрана. У разі порушення його прав, враховуючи таке тривале право наймача, претор надавав йому як посесорні інтердикти, так і речовий позов — позов, аналогічний речовій віндикації проти всіх, навіть проти власника. Внаслідок і цього таке право набуло характеру особливого права на чужу річ.

Суперфіцій — це договір, згідно з яким власник земельної ділянки надає її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших будівель і споруд. Перевагою договору суперфіцію порівняно з договором оренди є можливість відчуження права суперфіцію без отримання згоди власника (ч. 2 ст. 413 ЦК України), тоді як права землекористувача за договором оренди обмежуються спорудженням об'єктів нерухомості на земельній ділянці та можливістю передачі її в суборенду в обох випадках за згодою власника [56].

Предметом договору суперфіцію є право користування земельною ділянкою для будівництва певних видів споруд чи будівель з можливістю для суперфіціарія набути право власності на них та для землевласника — отримувати частку прибутку землекористувача. При наданні земельної ділянки в користування з метою забудови необхідно, щоб її подальше використання відповідало цільовому призначенню ділянки.

Власник земельної ділянки має право надати її іншій особі не лише для сільськогосподарських потреб, а й для будівництва. Суперфіцієм є право передачі земельної ділянки в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель [57].

Історія походження цього виду (*iura in re aliena*) багато в чому нагадує виникнення емфітевзису. Так, практика надання порожніх земельних ділянок приватним особам для забудови отримала визнання в Римі ще в період Республіки, переважно в містах. Відомо, що вже в 298 р. до н. е. Авентінському пагорб був відданий в користування плебеям під забудову.

Предметом суперфіцію могли бути знаходяться на чужій землі будови, проста надбудова (поверх, зведений на чужому будинку) або ж сукупність споруд, що використовуються з господарською метою (наприклад, плантація). Останнє, втім, було явищем винятковим, оскільки за загальним правилом розведення плантацій на чужій ділянці регулювалося емфітевтичеським правом. При цьому власник міг передати забудовнику як пусту ділянку, так і вже забудований. Якщо предметом угоди була порожня земля, то суперфіціарій зобов'язаний був забудувати її за рахунок власних коштів [57].

Суперфіцій може виникати на підставі договору або заповіту як на визначений, так і на невизначений строк.

Землекористувач зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення, вносити плату за користування земельною ділянкою та інші платежі, встановлені законом. Він має право власності на будівлі (споруди), зведені на земельній ділянці, переданій йому для забудови.

Право користування земельною ділянкою для забудови припиняється у разі [58]:

- а) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;
- б) спливу строку права користування;
- в) відмови землекористувача від права користування;
- г) невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд [58].

Якщо за емфітевзисом землю передавали під обробку для виробництва сільськогосподарської продукції, то за суперфіцієм землю орендували під забудову. Уже в період республіки держава та деякі міські общини нерідко здавали ділянки міської землі під забудову. Поступово до такого способу передачі земель стали вдаватися і приватні особи. Ось чому суперфіцій часто визначають як довгострокове, відчужуване, таке, що

переходить у спадщину, право користування чужою землею для забудови [54].

За загальним правилом все пов'язане з землею належить власнику землі. Відповідно до цього будівлі та інші споруди, зведені на чужій землі, належали власнику земельної ділянки. Однак розширення міст вимагало нового будівництва, для якого вільних земель не було. Для розв'язання цього протиріччя римляни за аналогією з емфітевзисом міські й державні, а потім і приватні землі почали передавати в довгострокову оренду для забудови. За Юстиніаном, суперфіцій — довгострокове, відчужуване і успадковуване право користування чужою землею для забудови. Право власності на споруджену будівлю належало власнику земельної ділянки за правилом — будівля слідує за землею. Суперфіціарій мав право користуватися і розпоряджатися зведеним на чужій землі будинком чи іншою спорудою на свій розсуд: право продати, подарувати, обміняти, здати в найм тощо переходило в спадщину і ніякими строками не було обмежене [54].

Суперфіцій зобов'язаний був виплачувати власнику землі поземельну ренту, а в державну скарбницю — встановлені податки та інші платежі.

Суперфіцій припинявся так само, як і емфітевзис. Захищалось право суперфіція всіма засобами захисту прав власника. Крім того, був створений ще спеціальний інтердикт для захисту суперфіцій [55].

Суперфіцій як речове право виникає лише у результаті будівництва житлового будинку або іншої споруди на чужій землі. Юридично між землею і зведеною на ній будовою існувало таке співвідношення, як між головною і придатковою річчю. Враховуючи, що придаткова річ йде за головною, то хто б не збудував дім, його власником може бути визнаний лише той, кому належить земля.

Отже, договір передачі землі під забудову спочатку розглядався як звичайний договір оренди, внаслідок чого наймач-суперфіціонарій мав тільки зобов'язальну вимогу до власника, а не речове право. Згодом претор цілком справедливо виділив суперфіціонарія з ряду звичайних короткострокових



орендарів, надавши йому певні права та особливі засоби захисту. Крім відчуження, безстроковості та переходу у спадщину ці права захищалися від усіх сторонніх осіб і від самого власника за допомогою позовів і інтердиктів, аналогічних за своїм змістом віндикаційним, негаторним і прогібиторним позовам, а також володарським інтердиктам [54].

## 2.6 Договір іпотеки

Іпотека – це вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку [59].

Однією з найбільш поширених підстав виникнення іпотеки є іпотечний договір. Іпотечний договір укладається між одним або декількома іпотекодавцями та іпотекодержателем у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню. Відповідно до ч.2 ст. 3 ЗУ «Про іпотеку» взаємні права і обов'язки іпотекодавця та іпотекодержателя за іпотечним договором виникають з моменту його нотаріального посвідчення [59]. У той же час ч.1 ст. 4 цього ж закону передбачає державну реєстрацію обтяження нерухомого майна іпотекою [59]. А відповідно до ч.1 ст.210 Цивільного кодексу України правочин підлягає державній реєстрації лише у випадках, встановлених законом і такий правочин є вчиненим з моменту його державної реєстрації [24].

Отже, ми бачимо, що положення ЗУ «Про іпотеку» в частині набуття прав та обов'язків іпотекодавцем та іпотедержателем за іпотечним договором протирічать суперечать положенням Цивільного кодексу України. Таким чином, видається, що слід застосовувати положення ст. 210 Цивільного кодексу України і слід констатувати, що взаємні права і обов'язки

іпотекодавця та іпотекодержателя за іпотечним договором виникають з моменту державної реєстрації обтяження нерухомого майна іпотекою [59].

Виходячи з положень проекту можна виділити кілька особливостей застави земельних ділянок [59]:

1. В іпотеку можуть передаватися земельні ділянки, які належать фізичним та юридичним особам лише на праві власності.

2. Земельна ділянка, яка перебуває у спільній частковій власності може бути передано в іпотеку лише після виділення її в натурі.

3. Не допускається передача в іпотеку частини земельної ділянки, яка за розміром не може бути використана як окрема земельна ділянка за цільовим призначенням земель відповідної категорії.

4. Заставодержателями земельної ділянки можуть бути лише банки, що відповідають вимогам, встановленим Кабінетом Міністрів України та Національним банком України відповідно до закону.

5. Застава земель сільськогосподарського призначення допускається тільки для забезпечення кредитів, що направляються на розвиток сільськогосподарського виробництва (цільовий характер іпотеки).

6. Не допускається іпотека земельних ділянок зі складу земель запасу, земель особливо охоронюваних територій або зон з особливими умовами використання.

7. Не можуть бути здані в заставу міські землі, на яких за містобудівними правилами заборонене будівництво (землі загального користування в населених пунктах: парки, комунікації, площі, пляжі, набережні і т.д.)

8. Зміна цільового призначення земель можлива тільки за рішенням органів державної влади або місцевого самоврядування України.

9. Оціночна вартість земельної ділянки не може бути нижче її нормативної ціни.

10. У разі передачі в іпотеку земельних ділянок, розташовані на них будівлі, споруди та багаторічні насадження не передаються в іпотеку, якщо іпотечним договором не передбачено інше.

11. При зверненні стягнення на земельні ділянки, які передано в іпотеку без розташованих на них будівель, споруд та багаторічних насаджень, заставодавець зберігає належні йому права на розташовані на цій ділянці будівлі, споруди та багаторічні насадження і набуває право обмеженого користування (сервітут) тією частиною ділянки, яка необхідна для користування будівлями, спорудами та багаторічними насадженнями за їх призначенням.

12. У разі передачі в іпотеку земельних ділянок, на яких розташовано будівлі, споруди та багаторічні насадження, що належать не заставодавцю, а іншій особі, при зверненні стягнення на такі ділянки та їх реалізації з метою задоволення вимог заставодержателя до набувача цих ділянок переходять права і обов'язки заставодавця щодо зазначених будівель, споруд та багаторічних насаджень.

13. Заставодавець має право споруджувати на переданій ним в іпотеку земельній ділянці будівлі та споруди, якщо інше не передбачено іпотечним договором [59].

Говорячи про перспективи розвитку іпотеки в Україні необхідно мати на увазі неоформленість нині діючого законодавства. Найважливішим проривом в цій галузі було остаточне введення приватної власності на землю, у зв'язку з прийняттям нового Земельного Кодексу України, і як наслідок – введення землі в цивільний оборот. Саме земля була головною причиною суперечок в прийнятті закону про іпотеку [60].

Легалізація цивільно-правових угод із землею повинна спричинити бурхливий розвиток відносин між її власниками та іншими суб'єктами цивільних правовідносин. А це значить, що життя в черговий раз підштовхне розвиток права, у тому числі і розвиток норм права, пов'язаних з іпотекою.

Найшвидше, на мій погляд, повинен оформитись відповідний розділ банківського законодавства [61].

Специфікою української банківської системи була, та й зараз залишається, її універсальність, тобто виконання одним банком практично всіх банківських операцій і надання всього спектру послуг. В той час як у інших країнах банківська система багаторівнева: є банки розрахункові, інвестиційні, іпотечні. Подібний поділ не випадковий і покликаний більш повно задовольняти зростаючі потреби споживача. В нашій країні по мірі розвитку ринку і його насичення все новими видами послуг буде відбуватися щось подібне, що приведе до створення цілого ряду спеціалізованих банківських установ. В даний час відсутні кредитні організації, що називаються іпотечними банками, тому іпотекою фактично ніхто не займається. Необхідно створити систему, що стимулювала б банки видавати кредити під будівництво і придбання житла хоча б на термін до 10 - 15 років. Це можна зробити за рахунок зменшення відрахувань у резервний фонд Національного Банку. Для початку, наприклад, цю практику можна поширити на декілька найбільш надійних банків. Банки можуть зробити величезний вплив на створення ринку нерухомості і земельного ринку зокрема, для кредитного і фінансового забезпечення нової ринкової інфраструктури. Визначальною подією для розвитку цих відносин має стати прийняття Верховною Радою України Закону «Про земельний (іпотечний) банк» [62].

Держава повинна проводити пільгову податкову політику в сфері іпотечних відносин, розробляти спеціальні програми й утворювати необхідні державні органи.

Таким чином, незважаючи на визначений правовий вакуум, можна сказати, що іпотека в Україні починає пускати корені. Сучасний стан цивільно-правових норм, що стосується іпотеки, свідчить про початок розвитку цього інституту в цивільному праві України. Тенденції розвитку економіки країни дозволяють сподіватися, що в найближчі кілька років нас

чекає своєрідний вибух іпотечних правовідносин і, отже, інтенсивний розвиток іпотеки як інституту цивільного права.

## 3 ДОГОВОРИ В СФЕРІ ОХОРОНИ НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА

### 3.1. Меліоративні договори

Закон України від «Про меліорацію земель» визначає засади правового регулювання суспільних відносин, що виникають у процесі проведення меліорації земель, використання меліорованих земель і меліоративних систем, та повноваження органів виконавчої влади і органів місцевого самоврядування у сфері меліорації земель і спрямований на забезпечення екологічної безпеки меліоративних систем та захисту суспільних інтересів [63].

Відповідно до вищезазначеного закону меліорація земель – це комплекс гідротехнічних, культуртехнічних, хімічних, агротехнічних, агролісотехнічних, інших меліоративних заходів, що здійснюються з метою регулювання водного, теплового, повітряного і поживного режиму ґрунтів, збереження і підвищення їх родючості та формування екологічно збалансованої раціональної структури угідь [63].

Залежно від спрямування здійснюваних меліоративних заходів визначаються такі основні види меліорації земель: гідротехнічна, культуртехнічна, хімічна, агротехнічна, агролісотехнічна.

В еколого-правовій літературі саме за ознаками виконання робіт, надання послуг зі здійснення природоохоронних заходів запропоновано називати договори в галузі охорони навколишнього природного середовища меліоративними договорами.

Як правило, такі договори здійснюються відповідно до затверджених в установленому порядку програм, в тому числі комплексних програм, у

сфері охорони земель, вод, лісів, тваринного і рослинного світу, атмосферного повітря, надр та, відповідно, за кошти державного, місцевих бюджетів, за кошти фондів охорони навколишнього природного середовища, міжнародних грантів, кошти підприємств, установ, організацій, окремих громадян, за благодійні (добровільні) кошти, інші кошти, не заборонені законом. В основному такі договори здійснюються після конкурсного відбору виконавців робіт, надання послуг в галузі охорони навколишнього природного середовища, крім випадків, коли закон зобов'язує укласти охоронні договори.

Організаційно-правовою основою проведення меліорації земель є науково обґрунтовані державні цільові, міждержавні та місцеві програми меліорації земель, а також виробничі програми окремих суб'єктів господарювання та господарські договори, укладені відповідно до законодавства. Розроблення і погодження державних цільових, міждержавних та місцевих програм меліорації земель здійснюється виходячи з необхідності збереження природних екосистем [63].

Замовниками робіт з проектування, будівництва (реконструкції) меліоративних систем та окремих об'єктів інженерної інфраструктури є [63]:

- спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади з питань водного господарства та меліорації земель, інші центральні органи виконавчої влади та державні адміністрації, а також утворювані цими органами підприємства, установи і організації – щодо робіт, які здійснюються відповідно до державних цільових програм меліорації земель;

- органи місцевого самоврядування, виконавчі комітети сільських, селищних, міських рад, а також утворювані цими органами підприємства, установи і організації – щодо робіт, які проводяться відповідно до місцевих програм меліорації земель;

- підприємства, установи й організації, окремі фізичні особи – щодо робіт, які виконуються відповідно до їх власних виробничих програм та господарських договорів, укладених відповідно до законодавства [63].

Проектування будівництва нових і реконструкції існуючих меліоративних систем та окремих об'єктів інженерної інфраструктури здійснюється на конкурсних засадах на підставі проектно-кошторисної документації, розробленої, погодженої та затвердженої у порядку, що визначається Кабінетом Міністрів України. Проектування будівництва нових і реконструкції існуючих меліоративних систем здійснюється спеціалізованими проектними організаціями. Відносини проектних організацій та замовників регулюються договорами, які укладаються відповідно до законодавства. До початку розроблення проекту, що передбачає водокористування для потреб меліорації земель, замовник зобов'язаний погодити технічні умови з органами виконавчої влади з регулювання відносин у сфері меліорації земель. Роботи з будівництва нових та реконструкції існуючих меліоративних систем та окремих об'єктів інженерної інфраструктури виконуються спеціалізованими підприємствами, установами і організаціями, а також фізичними особами – суб'єктами господарювання [64].

Відносини виконавця та замовника робіт регулюються договором підряду, що укладається відповідно до законодавства. Замовник робіт та їх виконавець зобов'язані забезпечувати під час здійснення меліоративних заходів додержання державних будівельних, природоохоронних, санітарних норм і правил, державних стандартів, умов збереження природних екосистем та їх відновлення за рахунок власних коштів відповідно до проектів на здійснення цих заходів, затверджених у встановленому законодавством порядку [63].

Вилучення (викуп) та надання земель для потреб меліорації провадиться відповідно до Земельного кодексу України. Після закінчення будівництва (реконструкції) меліоративних систем та окремих об'єктів інженерної інфраструктури порушені землі підлягають рекультивациі та передачі землекористувачам, власникам землі у придатному для використання стані. Землі, зайняті окремими об'єктами інженерної



інфраструктури меліоративних систем (меліоративною мережею з гідротехнічними спорудами та насосними станціями, захисними дамбами, спостережною мережею, технологічними дорогами та спорудами на них), а також землі, виділені під смуги відведення для них, надаються у користування або у власність суб'єктам права власності на меліоративні системи, які забезпечують експлуатацію меліоративних систем або утворюють з цією метою спеціальні служби. Порядок надання цих земель у користування або у власність встановлюється Земельним кодексом України.

Експлуатація загальнодержавних і міжгосподарських меліоративних систем, які перебувають у державній власності, здійснюється підприємствами, установами й організаціями, що належать до сфери управління спеціально уповноваженого центрального органу виконавчої влади з питань водного господарства та меліорації земель. Експлуатація міжгосподарських меліоративних систем, які перебувають у комунальній власності, а також внутрішньогосподарських меліоративних систем здійснюється власниками цих систем або спеціально утвореними ними підприємствами, установами і організаціями.

Користувачі та власники меліорованих земель зобов'язані забезпечувати одержання високих урожаїв сільськогосподарських культур шляхом застосування науково обґрунтованих технологій вирощування високоврожайних, стійких до захворювань та шкідників, адаптованих до ґрунтово-кліматичних умов сортів і гібридів сільськогосподарських культур; збереження та відтворення родючості ґрунтів, біологічне різноманіття і екологічну рівновагу в навколишньому природному середовищі [63].

Консервація земель проводиться відповідно до наказу Державного комітету України із земельних ресурсів від 17 грудня 2002 р. № 175 «Про Порядок консервації земель» [65]. Відповідно до п. 2 цього Порядку консервація здійснюється за наявності: порушення поверхні земельних ділянок унаслідок землетрусів, зсувів, карстоутворення, повеней, добування корисних копалин тощо; еродованих земель, перезволожених земель з

підвищеною кислотністю або засоленістю та ґрунтів, забруднених хімічними речовинами й іншими видами забруднень, небезпечних для здоров'я людей; малопродуктивних земель, ґрунти яких характеризуються негативними природними властивостями, низькою родючістю; радіаційно небезпечних, радіоактивно забруднених або забруднених важкими металами та іншими хімічними елементами земель тощо [65].

Водоохоронні договори укладаються відповідно до затверджених в установленому порядку державних, цільових, міждержавних та регіональних програм використання і охорони вод та відтворення водних ресурсів (ст. 12 Водного кодексу України), які розробляються з метою здійснення цілеспрямованої і ефективної діяльності щодо задоволення потреб населення і галузей економіки у воді, збереження, раціонального використання і охорони вод, запобігання їх шкідливій дії, на основі даних державного обліку вод, водного кадастру, схем використання і охорони вод та відтворення водних ресурсів тощо. Іншими словами, водоохоронні договори можуть укладатися стосовно виконання водоохоронних заходів [32].

### 3.2. Договори про здійснення послуг (аудиторські, страхові) в сфері екології

Екологічне регулювання – це система активних законодавчих, адміністративних, економічних заходів і важелів впливу, які використовують державні органи різного рівня для примушування забруднювачів навколишнього природного середовища обмежити викиди шкідливих речовин у природне середовище, а також для матеріального стимулювання сумлінних природокористувачів.

Для запобігання негативному впливу антропогенної діяльності на стан навколишнього природного середовища, а також нераціональному використанню природних ресурсів в Україні застосовуються такі екологічні

процедури: екологічна експертиза, екологічний моніторинг, екологічне страхування та екологічний аудит [66].

Екологічна експертиза є одним із важелів державного регулювання. В Україні здійснюється державна, громадська та інші види екологічної експертизи. Проведення екологічної експертизи є обов'язковим у процесі законотворчої, інвестиційної, управлінської, господарської та іншої діяльності [67].

Екологічній експертизі підлягають: проекти схем розвитку і розміщення продуктивних сил, розвитку галузей економіки, генеральних планів населених пунктів, схем районного планування та інша передпланова і передпроектна документація; техніко-економічні обґрунтування й розрахунки, проекти будівництва і реконструкції підприємств та інших об'єктів; проекти інструктивно-методичних і нормативно-технічних актів і документів, які регламентують господарську діяльність; документація зі створення нової техніки, технології, матеріалів і речовин, у тому числі й та, що купується за кордоном; матеріали, речовини, системи та об'єкти, впровадження та реалізація яких може призвести до порушення норм екологічної безпеки та негативного впливу на навколишнє природне середовище [68].

Моніторинг стану довкілля передбачає систематичне збирання, оброблення, передавання, збереження та аналіз інформації про стан довкілля, прогнозування його змін і розроблення науково-обґрунтованих рекомендацій для прийняття рішень про запобігання негативним змінам стану довкілля та дотримання вимог екологічної безпеки [69].

Екологічний аудит – це систематичний документально оформлений процес перевірки екологічних аспектів діяльності організації, а також об'єктивно одержуваних та оцінюваних даних, із метою визначення відповідності видів та умов економічної діяльності, систем адміністративного управління або інформації про ці об'єкти нормативно-

законодавчим вимогам і критеріям ефективності у сфері ОНС і екологічної безпеки [70].

Таким чином, основними цілями екоаудиту є: по-перше, надання об'єктивної інформації про екологічні аспекти діяльності підприємства та її відповідність установленим стандартам, нормативам, вимогам ініціаторів проведення відповідних перевірок; по-друге, вироблення корисних рекомендацій щодо подальшого поліпшення організації екологічного менеджменту, екоконтролінгу тощо, а також підвищення ефективності природоохоронних заходів, які проводяться фірмою [71].

Ведучи мову про розширення сфери проведення обов'язкового екологічного аудиту, слід зазначити, що і в тих сферах, які сьогодні визначені статтею 12 Закону, екологічний аудит до цього часу здійснюється епізодично, без належної системи та організації [70].

Тягар відповідальності за таке становище слід покласти на недоопрацьованість законодавства, що регламентує відносини саме в цих сферах і до якого відповідні зміни внесені не були. Єдиний позитивний виняток – законодавство про приватизацію. Метою проведення екологічного аудиту є забезпечення дотримання законодавства про охорону навколишнього природного середовища в процесі виробничої й іншої господарської діяльності. Ця мета досягається шляхом поділу екологічного аудиту на форми, види та закріплення методів його здійснення.

Екологічне страхування – страхування в обов'язковій формі відповідальності суб'єктів господарювання, діяльність яких є джерелом ризику аварійного забруднення навколишнього природного середовища, за заподіяння ними шкоди майновим інтересам третіх осіб внаслідок аварійного забруднення навколишнього природного середовища [72].

Аварійне забруднення навколишнього природного середовища – це раптове, непередбачене забруднення навколишнього природного середовища і, як наслідок, заподіяння шкоди майновим інтересам третіх осіб, спричинене аварією технічних пристроїв, стихійними лихами, природними процесами

внаслідок прямого чи опосередкованого впливу на навколишнє природне середовище [72].

Суб'єкти господарювання – суб'єкти підприємницької діяльності (юридичні особи – незалежно від форми власності та організаційно-правової форми; фізичні особи – суб'єкти підприємницької діяльності), діяльність яких є джерелом ризику аварійного забруднення навколишнього природного середовища [72].

Мета екологічного страхування – гарантувати повне чи часткове відшкодування збитку, заподіяного діяльністю страхувальника, за обставинами, що виникають внаслідок заподіяння шкоди життю, здоров'ю чи майну других осіб, включаючи витрати органів державної влади і місцевого самоврядування на відновлення екологічного благополуччя природного середовища, у вигляді обов'язку страховиків по здійсненню страхових виплат зі страхових фондів, сформованих страхувальниками.

Страхування класифікується за такими ознаками [73]:

- за сферами діяльності;
- за галузями і підгалузями страхування;
- за формами проведення;
- за видами і об'єктами страхування.

Залежно від сфери діяльності, страхування підрозділяється на внутрішнє і зовнішнє (іноземне).

Внутрішнє страхування здійснюється страховими комерційними організаціями України.

Об'єктом екологічного страхування є майнові інтереси застрахованої особи, пов'язані з обов'язком останньої в порядку, встановленому цивільним кодексом, нести відповідальність за шкоду, заподіяну навколишньому середовищу і третім особами, у зв'язку зі здійсненням застрахованими особами діяльності, що представляє підвищену небезпеку для оточуючих [73].

Суб'єктами екологічного страхування є [74]:

1) страхувальники (застраховані особи) – громадяни і юридичні особи, діяльність яких пов'язана з підвищеною екологічною небезпекою;

2) страховики – юридичні особи, зареєстровані у встановленому законом порядку, мають відповідні ліцензії, в обов'язок яких входить виплата страхового відшкодування особам, яким (чи їхньому майну) завданий збиток діяльністю страхувальника;

3) вигодоотримувачі – громадяни, юридичні особи, органи державної влади і місцевого самоврядування, яким може бути заподіяна шкода внаслідок порушення екологічного благополуччя і на користь яких укладається договір екологічного страхування.

Екологічне страхування здійснюється на підставі угод про страхування, що укладаються страхувальником і страховиком.

На підприємства – джерела підвищеної екологічної небезпеки – покладається обов'язок укладати угоди обов'язкового екологічного страхування зі страховиками і за рахунок власних коштів сплачувати страхові внески.

Страхувальниками в системі обов'язкового екологічного страхування є підприємства незалежно від форми власності, діяльність яких пов'язана з підвищеною небезпекою аварійного (зверхаварійного) забруднення навколишнього середовища [74].

Предметом договору, що укладається зарубіжними страховиками, зазвичай охоплюються також витрати, що необхідні для мінімізації наслідків шкоди навколишньому природному середовищу, здоров'ю; витрати з розчищення території, які необхідно зробити після страхового випадку для приведення території в стан, придатний для проведення відбудовних робіт; витрати на складання кошторису на проведення відбудовних робіт; витрати на відновлення компонентів природного середовища.

У випадку неможливості відновлення компонентів природного середовища відповідальна за заподіяння шкоди особа компенсує збиток природного середовища, що розраховується відповідно до методик,

затверджених органами державної влади. Кошти, отримані у вигляді такої компенсації, цілеспрямовано витрачаються державними органами для фінансування природоохоронних заходів у країні.

Таким чином, види майнових інтересів за договорами екологічного страхування відповідають завданням адекватного й цільового відшкодування шкоди навколишньому середовищу, що повинне бути враховане на практиці й вітчизняними страховими компаніями.

Отже об'єктом екологічного страхування, в першу чергу, повинен бути майновий інтерес у збереженні природних об'єктів, природних комплексів і інших компонентів навколишнього природного середовища, життя й здоров'я людини.

### 3.3. Договори про реалізацію інвестиційних проектів в сфері екології

Розробка та реалізація інвестиційного проекту проходить тривалий шлях від ідеї до випуску продукції. В умовах ринку цей період прийнято розглядати як життєвий цикл інвестиційного проекту або інвестиційний цикл, який охоплює три фази [75]:

- передінвестиційну (попередні дослідження до остаточного прийняття інвестиційного рішення);
- інвестиційну (проекткування, укладання договорів, підяду, будівництво);
- виробничу (етап експлуатації знову створених об'єктів).

Кожна з цих фаз у свою чергу поділяється на стадії та етапи, яким відповідають свої цілі та методи. Так у передінвестиційній фазі є декілька паралельних видів діяльності, які частково займають і наступну, інвестиційну фазу. Таким чином, як тільки дослідження інвестиційних можливостей визначають доцільність проекту, починаються етапи сприяння інвестиціям та планування їх здійснення [75].

Інвестиційний проект визначає мету, якої прагне досягти підприємство, стратегію інвестиційної діяльності в поєднанні з термінами досягнення мети. Цей проект як реалістична оцінка підприємства та його можливостей має бути генеральним планом діяльності та інструментом оцінювання ефективності управління підприємством.

Ретельне обґрунтування інвестиційного проекту створює у майбутніх інвесторів впевненість у надійності своїх інвестицій, а керівництву підприємства дає якнайповнішу картину становища підприємства [76].

Інвестиції в раціональне використання природних ресурсів необхідно розглядати з погляду системності у часі та просторі з урахуванням елементів раціонального природокористування (використання, відтворення і охорони) та забезпечення відтворювального (економічного, екологічного, соціального) процесу як безперервного. Зазначена думка заслуговує на увагу під час переходу до концепції сталого розвитку суспільства, за якої інвестиції в майбутні покоління є основою такого розвитку, що поєднує економічну, екологічну та соціальну складові [77].

Розглянемо найбільш поширену типологізацію інвестиційних проектів за Операційною політикою Світового банку в частині їх екологічної експертизи.

Залежно від виду, місця проведення, уразливості і масштабів проекту, а також характеру потенційного впливу на навколишнє середовище Світовий банк класифікує проекти за однією з чотирьох категорій [78]:

– Проект категорії «А», найімовірніше, матиме істотний негативний вплив на навколишнє середовище, яке може бути небезпечним або безпрецедентним;

– Проект категорії «В», характеризується потенційним негативним екологічним впливом на населення або екологічно важливі території – включаючи болота, ліси, луки та інші природні об'єкти. Цей проект не настільки сильний, як вплив проектів категорії «А»;



– Проект категорії «С», найімовірніше, матиме мінімальний негативний вплив на навколишнє середовище або взагалі не матиме ніякого негативного впливу;

– Проект категорії «F», пов'язаний з інвестуванням коштів Світового Банку через фінансових посередників у разі, коли субпроекти можуть привести до негативного впливу на навколишнє середовище [78].

Екологічні інвестиції мають певні особливості порівняно з інвестиціями в інші сфери господарської діяльності. По-перше, безпосередньою метою екологічних інвестицій, як уже було зазначено, не являється отримання прибутку. Хоча, можна стверджувати, що в довгостроковій перспективі екологічно орієнтовані інвестиційні проекти все ж таки виявляються прибутковими або створюють умови для досягнення високого рівня прибутковості інших інвестиційних проектів.

По-друге, об'єкт екологічних інвестицій має загальний для багатьох суб'єктів характер і це зумовлює те, що для реалізації екологічних інвестицій необхідно докласти зусиль багатьом учасникам (окремим суб'єктам господарювання, органам влади місцевого та загальнодержавного рівня).

По-третє, слід враховувати той факт, що екологічні інвестиції безпосередньо пов'язані з природними процесами і тому необхідно пам'ятати, що працею людини неможливо повністю відтворити те, що створене природою. Це означає, що екологічні інвестиції повинні спрямовуватися не лише на відновлення природного середовища, а й на запобігання негативного антропогенного впливу на природу. Такий вид екологічних інвестицій називають підтримуючими [79].

Екологічні інвестиції формуються за рахунок внутрішніх та зовнішніх джерел. Внутрішні джерела представлені власними коштами підприємств та організацій, а зовнішні – позиченими і залученими коштами (кредити, кошти іноземних інвесторів, кошти місцевих та Державного бюджету, міжнародних організацій, Державного фонду охорони навколишнього природного середовища тощо) [27].

У нашій країні впроваджені фінансові механізми природокористування і природоохоронної діяльності. За ієрархією вони поділяються на механізми національного (загальнодержавного), регіонального (передусім обласного) та місцевого (передусім районного) рівнів.

На національному рівні ці механізми ґрунтуються на таких видах надходжень: державний бюджет (централізоване фінансування); місцеві бюджети (у межах відповідних відрахувань); кредити та позики фінансових установ (надаються за загальнодержавними програмами); гранти міжнародних організацій (надаються за загальнодержавними програмами) [27].

Кошти державного бюджету формуються за рахунок: зборів за спеціальне використання земельних, водних, лісових ресурсів та корисних копалин; плати за забруднення навколишнього природного середовища; штрафів та позовів на відшкодування збитків, заподіяних внаслідок порушення природоохоронного законодавства [80].

## ВИСНОВКИ

Отже, можна зробити висновок, що в сучасному національному законодавстві формується система правових норм, спрямованих на регулювання договірних відносин у галузі використання природних ресурсів, охорони навколишнього природного середовища та забезпечення екологічної безпеки. Таку систему правових норм доцільно визначити як міжгалузевий (комплексний) правовий інститут екологічного права.

Основною функцією еколого-правових договорів є забезпечення раціонального використання природних ресурсів, виконання заходів з охорони навколишнього природного середовища, захист екологічних прав і законних інтересів людини від забрудненого антропогенним впливом навколишнього природного середовища. Крім цього, договори в екологічному праві виконують: інформаційну функцію, яка забезпечує збір, накопичення і розповсюдження інформації про масштаби, види і межі екологічно значимої діяльності, про стан довкілля у місцях її здійснення, про заходи з охорони навколишнього середовища тощо; превентивну функцію, що спрямована на встановлення в договорі меж використання природних ресурсів, здійснення фізичних, хімічних, біологічних впливів на природу, інших екологічно значимих умов здійснення відповідної діяльності, чим досягається попередження виникнення екологічної шкоди; контрольну функцію, яка виражається в тому, що органи, які укладають договори та видають ліцензії (спеціальні дозволи), також беруть участь в їх реалізації, оскільки уповноважені законом від імені держави здійснювати превентивний контроль за додержанням іншою стороною – природо користувачем, вимог екологічного законодавства; гарантійну функцію, що спрямована на реалізацію прав громадян і юридичних осіб у сфері екології.

Досліджуючи договірні відносини у сфері природокористування можна зробити висновок про переважно орендну договірну форму регулювання використання природних ресурсів.