

СИСТЕМА ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ

А.П. Яровой, магистрант

Новосибирский государственный университет экономики и управления
(Россия, г. Новосибирск)

DOI:10.24412/2500-1000-2023-10-3-209-212

Аннотация. Рассмотрена система договоров аренды природных ресурсов, включающая использование недр, водных объектов, лесных и земельных участков. Выделен ряд общих признаков, в том числе, дифференциация права владения, зависящего от конкретного способа эксплуатации, конкретизация границ объекта в договоре, обусловленная единством значительной части подобных ресурсов как природного комплекса. Определенность назначения либо режима эксплуатации объекта при аренде природных ресурсов носит императивный характер, частноправовые начала в этой сфере ограничены сочетаниями способов эксплуатации арендуемого объекта. Способ использования в большинстве случаев определяет цену договора, которая может формироваться с учетом объема изъятия природных ресурсов. Общее требование сохранности арендуемого объекта в системе договоров аренды природных ресурсов конкретизируется специальными природоохранными требованиями и установлением режимов эксплуатации, составляющих доступное использование.

Ключевые слова: договор аренды, природные ресурсы, участок недр, водопользование, лесной участок, земельный участок, рациональное природопользование.

Право собственности на природные ресурсы содержательно отличается от иных объектов гражданских прав вследствие невозможности индивидуального осуществления без существенного ограничения интересов других лиц. Поэтому собственность на природные ресурсы, кроме земли, является государственной. Учитывая рыночное и производственное значение природных ресурсов, они в любом случае должны вовлекаться в экономический оборот, но делается это через арендные отношения, которые должны в равной мере учитывать специфику природных ресурсов и общие начала аренды. Поэтому значение системы таких договоров аренды состоит именно в учете специфических особенностей природных ресурсов при обеспечении возможности их вовлечения в рыночный оборот.

Непосредственно договор аренды природных ресурсов может быть определен единообразно как система отношений, в которых субъекту, как правило возмездно и на ограниченный законом или договором срок предоставляется возможность использования определенной части природного ресурса на условиях, обеспечивающих рациональное природопользование и

достижение хозяйственных целей, конкретизированное условиями договора. Иначе говоря, такой договор не может, в отличие от правоотношений аренды в целом рассматриваться как неограниченное пользование объектом, поскольку объем прав должен быть дифференцирован как по признаку хозяйственного назначения, так и с точки зрения императивных требований в отношении рационального природопользования.

Это означает, что в системе договоров аренды природных ресурсов иным образом, чем в других арендных отношениях распределяются публичные и частные начала, а конструкция такого договора должна быть индивидуализирована не по критерию достижения наибольшей эффективности использования с экономической точки зрения, а с позиций сочетания общественных интересов и экономических целей арендатора. Они также должны соблюдаться, поскольку иначе отсутствует экономический интерес к вступлению в такие арендные отношения, а плата за использование природного ресурса оказывается большей, чем достигаемый пользователем эффект.

Система договоров аренды природных ресурсов в гражданско-правовом смысле определяется как специальные виды аренды в силу п. 2 ст. 607 ГК РФ [2]. На данные виды аренды распространяются общие начала арендных отношений, но с конкретизацией и изъятиями, установленными, в том числе, в отношении продолжительности использования природных ресурсов.

Следует отметить, что, номинально, данная система могла бы включать только аренду лесных участков и земель в силу ст. 72 ЗК РФ [3] и ст. 22 ЗК РФ. В то же время, п. 2 ст. 12 ВК РФ [1] определяет применимость норм об аренде к водопользованию. Кроме того, положения ст. 7 Закона «О недрах» [5] определяют пользование участком недр, которое происходит за плату и на временной основе, как следствие, также может рассматриваться в качестве варианта аренды природных ресурсов, пусть и специфического. Особенность его заключается, главным образом, в режиме арендных отношений, связанном с определенностью режима использования участка недр в одном или нескольких вариантах, указанных в ч. 1 ст. 6 Закона «О недрах», а также в специальных требованиях к передаче таких участков в пользование. Основания для этого установлены ч. 1 ст. 10.1 Закона, в основном, это результаты аукциона, победитель которого получает лицензию, фактически выступающую разновидностью формы договора аренды этого вида природных ресурсов.

Для пользования недрами характерна наибольшая ограниченность в режимах эксплуатации, связанная как с безопасностью работ, так и с технологическими особенностями эксплуатации, в частности, невозможностью извлечения только определенной породы или нерудных полезных ископаемых без попутной добычи иных компонентов. В силу пп. 3 ч. 1 ст. 12 Закона «О недрах» лицензия как форма договора аренды содержит указание на основной вид полезного ископаемого, что следует понимать как обязанность арендатора эксплуатировать участок недр для его преимущественного извлечения в соответствии с технологическим режимом, определяющим возможную, но не излишнюю добычу ископаемых других видов.

Следует отметить, что положения п. 2 ст. 615 ГК РФ к аренде недр не применяются, ранее даже передача лицензии была невозможна. В силу ч. 12 ст. 12 Закона «О недрах» она допускается, но только в пределах холдинга или в рамках преемства с учетом принципа следования за пользователем. Изъятием из общего правила является несостоятельность первоначального владельца лицензии, но эта ситуация находится вне частноправовых отношений, поэтому также не может рассматриваться как разновидность субаренды.

В целом, пользование недрами является наиболее специфичным как в силу особого режима эксплуатации участков, так и фактической возможности осуществления прав по договору одним лицом.

Водопользование, как и эксплуатация недр, сопровождается значительными ограничениями, но уже в силу особенностей водных ресурсов, связанных со значительным влиянием их состояния на окружающую среду, зависимостью состояния биологических ресурсов от рационального пользования водоемом, ряда иных обстоятельств, в целом, определяемых как существенное влияние режима водопользования на экологическое состояние участка. Поэтому режимы арендного водопользования дифференцированы, причем, исходя из п. 3 ст. 11 ВК РФ, только некоторые из них могут быть отнесены к сфере гражданских правоотношений. В частности, строительство гидротехнических сооружений действительно предполагает использование водных ресурсов, но целью пользования оно не является. Поэтому, в силу п. 2 ст. 16 ВК РФ, такой договор заключается на нерыночных условиях и без проведения торгов. Основанием, фактически, становится не договор аренды, в котором арендатор преследует цели, прямо связанные с использованием объекта, а предоставление участка водоема в силу решения. Такой режим видом аренды водных ресурсов не является.

Особым условием водопользования, регулируемым ВК РФ только в целом, а конкретизируемым уже на уровне специальных природоохранных требований и регламентов, является режим эксплуатации в количественном отношении, связанный с

отрицательным воздействием на водные ресурсы. Характерными примерами являются сбросы и забор воды, являющиеся разновидностью использования водоема. Цена договора в этом случае определяется фактическим объемом использования конкретного ресурса или сбросов. Поэтому водопользование в подобном случае приобретает более узкий смысл. Это не владение определенной вещью в понимании ст. 606 ГК РФ, а именно эксплуатация водных ресурсов, не ограничивающая прав других лиц.

Цена договора при подобном режиме использования определяется, в силу п. 3 ст. 20 ВК РФ, исходя из объема пользования ресурсами и условий водопользования, на основе ставок с учетом правил их корректировки, установленных на федеральном уровне. Следует отметить, что, в силу п. 2 ст. 20 ВК РФ допускается определенная свобода договора в части установления цены аренды, но следует учитывать, что методики расчета платы едиобразны, поэтому дополнительные поправки могут вводиться только исходя из сочетания вариантов использования водного объекта в соответствии с п. 3 ст. 11 ВК РФ. Ставки непосредственно за использование природных ресурсов в узком понимании неизменны.

Общий принцип ответственности арендатора за сохранность объекта в правоотношениях водопользования конкретизирован положениями п. 3 ст. 18 ВК РФ через установление законной неустойки за сверхнормативный забор либо иное превышение определенной договором аренды квоты. Значительный размер неустойки определяется возможными последствиями нарушения для экологического благополучия водоема, что может рассматриваться как особый случай ухудшения арендованной собственности. Для сравнения, п. 2 ст. 18 ВК РФ также определена законная неустойка в случае нарушения сроков оплаты, но она в большей мере имеет защитный характер для арендатора, поскольку ограничена ключевой ставкой.

Обобщая специфику аренды водных объектов, можно отметить существенную взаимосвязь режима эксплуатации с условиями договора, в частности, с возникно-

вением права владения, характерного для аренды в целом, но не всегда проявляющегося в ситуации водопользования.

Аренда лесных участков также характеризуется определенностью целей, устанавливаемых договором. Перечень вариантов использования ограничен положениями п. 1 ст. 25 ЛК РФ [4], а в силу п. 1 ст. 72 ЛК РФ, допускается их сочетание.

Общее требование к определенности части природного объекта, переходящей к арендатору в пользование, конкретизируется положениями п. 3 ст. 72 ЛК РФ, поскольку допускается аренда только учтенных в кадастре участков. Связано это со значительной площадью лесов, находящихся в труднодоступных районах, контроль соблюдения условий использования которых арендатором практически невозможен.

Цена, как и в случае водопользования, зависит от режима эксплуатации лесного участка и формируется исходя из объема изъятых ресурсов на основании стандартных расценок, формируемых на основании единой методики. Характерной для аренды лесов особенностью является дифференциация права владения в зависимости от режима использования, поскольку, в частности, п. 1 ст. 36 ЛК РФ не исключает создания охотничьего хозяйства без выделения конкретного лесного участка, как следствие, доступ третьих лиц на его территорию является свободным. Исходя из п. 1 ст. 38.1 ЛК РФ, занятие рыболовством на берегах рек может порождать отношения публичного сервитута, как следствие, объем прав, связанных с владением, различается. Напротив, п. 2 ст. 41 ЛК РФ допускает установление режима владения конкретным участком для рекреационных целей, ограничивающими права третьих лиц на доступ либо использование этой части леса.

Наиболее близки к рыночным отношениям условия аренды земельных участков, общие положения о которых определены ст. 22 ЗК РФ. Особенностью выступает только разграничение прав аренды в зависимости от субъекта, а также обязанность арендатора обеспечить использование, отвечающее назначению, но это может рас-

смагиваться как уточнение общих положений п. 1 ст. 615 ГК РФ.

Система договоров аренды природных ресурсов включает недра, водные объекты, лесные и земельные участки. Особенностью условий аренды является дифференциация режимов использования в зависимости от конкретного назначения, а также предполагаемого влияния на окружающую среду режима использования арендатором. Значительная часть договоров характеризуется отсутствием фактического права владения при отдельных режимах использования природных объектов, поскольку связана с изъятием природных ресурсов. В

зависимости от этого определяется цена такого договора. Срочность аренды природных ресурсов также регламентирована специальными правилами, частноправовые начала ограничены как особенностями эксплуатации конкретных видов природных ресурсов, так и необходимостью достижения эффективности в управлении этими объектами. Поэтому для всех природных ресурсов установлены предельные сроки аренды, в отдельных случаях они дополняются минимальной продолжительностью использования, обусловленной характером предполагаемой эксплуатации.

Библиографический список

1. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ (ред. от 04.08.2023) // СЗ РФ. – 05.06.2006. – № 23. – Ст. 2381.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // СЗ РФ. – 29.01.1996. – № 5. – Ст. 410.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 04.08.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 15.08.2023) // СЗ РФ. – 29.10.2001. – № 44. – Ст. 4147.
4. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ (ред. от 04.08.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 15.08.2023) // СЗ РФ. – 11.12.2006. – № 50. – Ст. 5278.
5. Закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1 (ред. от 29.12.2022) «О недрах» // СЗ РФ. – 06.03.1995. – № 10. – Ст. 823.

THE SYSTEM OF CONTRACTS FOR THE LEASE OF NATURAL RESOURCES

A.P. Yarovoy, *Graduate Student*

**Novosibirsk State University of Economics and Management
(Russia, Novosibirsk)**

Abstract. *The system of contracts for the lease of natural resources, including the use of subsoil, water bodies, forest and land plots, is considered. A number of common features have been identified, including the differentiation of the right of ownership, depending on the specific method of exploitation, the specification of the boundaries of the object in the contract, due to the unity of a significant part of such resources as a natural complex. The certainty of the purpose or mode of operation of an object when leasing natural resources is imperative; private law principles in this area are limited to combinations of methods for operating the leased object. The method of use in most cases determines the price of the contract, which can be formed taking into account the volume of withdrawal of natural resources. The general requirement for the safety of the leased object in the system of lease agreements for natural resources is specified by special environmental requirements and the establishment of operating modes that make up the allowable use.*

Keywords: *lease agreement, natural resources, subsoil plot, water use, forest plot, land plot, rational nature management.*