

Международный журнал прикладных наук и технологий "Integral"

Научная статья

Original article

УДК 349.4

DOI 10.55186/02357801\_2022\_7\_4\_4



**ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ АРЕНДЫ  
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ВОДНОГО ФОНДА**

**FEATURES OF THE LEGAL REGULATION OF THE LEASE OF LAND  
PLOTS OF THE WATER FUND**

**Чупина Ирина Павловна**, доктор экономических наук, профессор, Уральский государственный аграрный университет, г. Екатеринбург

**Симачкова Наталья Николаевна**, кандидат исторических наук, доцент, Уральский государственный аграрный университет, г. Екатеринбург

**Chupina, IP.** [irinacupina716@gmail.com](mailto:irinacupina716@gmail.com)

**Simachkova N. N.** [nikolina73@yandex.ru](mailto:nikolina73@yandex.ru)

**Аннотация**

Земли водного фонда, являются важной правовой категорией земель, особо охраняемых государством. Правовой режим земель водного фонда, регулируется в первую очередь федеральным земельным и водным законодательством. В статье, рассматриваются проблемы аренды земельных участков водного фонда. Рассмотрены юридические казусы, когда заключение договора аренды не требуется. Приведены примеры из судебной практики, где водный объект рассматривается не только с точки зрения водного кодекса, но и земельного законодательства.

### Annotation

The lands of the water fund are an important legal category of lands specially protected by the state. The legal regime of water fund lands is regulated primarily by federal land and water legislation. In the article, the problems of renting land plots of the water fund are considered. Legal incidents are considered when the conclusion of a lease agreement is not required. Examples from judicial practice are given, where a water body is considered not only from the point of view of the water code, but also land legislation.

**Ключевые слова:** аренда земли, водный объект, договор, водный кодекс, земельный кодекс

**Keywords:** lease, land, water, contract, object.

Правовое регулирование отношений, связанных с арендой земель водного объекта, осуществляется в соответствии с Гражданским Кодексом РФ, но ситуации, не предусмотренные ГК РФ, рассматриваются в соответствии с Водным Кодексом[4].

Для аренды участка водоохранной зоны на свои нужды, необходимо заключить договор водопользования. Цели аренды могут быть следующими:

1. Забор ресурсов с поверхности.
2. Использование акватории в рекреационных и иных целях.
3. Использование акватории для производства электроэнергии (без забора).

Заключение договора со стороны арендодателя осуществляют Федеральное агентство водных ресурсов и его подразделения (в отношении федеральных водных объектов), уполномоченный орган субъектов РФ, орган местного самоуправления (в отношении муниципальных объектов) [1].

В договоре должны быть указаны сведения и границы объекта, цели использования, срок, порядок оплаты, ответственность, условия изменения и прекращения соглашения.

Суть договора сводится к аренде, обязательна регистрация в Государственном Водном Реестре. Максимальный срок заключения –

Международный журнал прикладных наук и технологий "Integral" двадцать лет, по истечении которого, добросовестный арендатор имеет преимущественное право на перезаключение. Для этого необходимо подать соответствующее заявление в орган власти (не позднее, чем за три месяца до конца срока). Водопользователь может также передать свои права другому лицу, с согласия органа, заключившего договор (кроме договора о заборе) [2].

В случаях, предусмотренных законом, при наличии нескольких претендентов на участок, проводится аукцион.

Земли водного фонда за исключением береговой полосы, предназначенной для общего пользования, физические и юридические лица могут использовать для своих потребностей, но в зависимости от целей водопользования может потребоваться заключение договора аренды. Не требуется заключать договор или получать специальное разрешение органа власти на водопользование в следующих случаях[3]:

1) Деятельность, связанная с использованием водных транспортных средств (может потребоваться наличие лицензии):

- плавание маломерных судов, таких как гидроциклы, лодки, катера, байдарки, катамараны, парусные суда длиной менее 20 метров;
- речное и морское судоходство;
- разовый взлет и посадка воздушных судов (например, гидросамолетов, амфибий);
- забор воды судами для технических нужд.

2) Традиционное природопользование и охрана природных ресурсов:

- охота, рыболовство;
- рыбоводство и аквакультура (если при этом не происходит забор воды из водоема или сброс сточных вод).

3) Научно-исследовательские и учебные цели:

- геологическое изучение;
- гидрографическая и топографическая деятельность;
- геофизические, геодезические и водолазные работы.

4) Иные, предусмотренные законом, случаи:

- полив садовых, дачных или огородных участков;
- водопой скота (вне пределов зон санитарной охраны);
- купание, занятия спортом, отдых, бытовые и лечебные нужды граждан (если санитарно-эпидемиологическая экспертиза признала водоем безопасным).

За нарушение правил водопользования грозит штраф (КоАП РФ Статья 8.14): -для граждан его размер составляет от 500 до 1000 рублей;

- для ИП — от 20 до 30 тысяч рублей;
- для юридических лиц — от 80 до 100 тысяч рублей.

Вопросы регулирования арендных отношений в разрезе водных объектов мало освещены в профессиональной литературе и в настоящий момент представляют большой интерес с точки зрения правоприменения и судебной практики[5].

Изначально сам перечень правовых норм, регулирующих эти специфические арендные отношения, является проблематичным и становится предметом рассмотрения судов различных инстанций. Так, Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 19.01.2017 N Ф07-12019/2016 по делу N А66-17449/2015 посвящено исключительно толкованию возможностей применения в отношении водного объекта как объекта аренды не только норм Водного кодекса Российской Федерации, но и иных, не специфических нормативно-правовых актов. Водный объект, как объект правоприменения, обладает интересной спецификой. С одной стороны, в соответствии с частью 1 статьи 6 Водного кодекса Российской Федерации поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами, а из положений статьи 11 Водного кодекса РФ следует, что пользование поверхностными водными объектами осуществляется на основании договора водопользования или на основании решения о предоставлении водного объекта в пользование[2]. С другой стороны, сама природа происхождения водного

Международный журнал прикладных наук и технологий "Integral" объекта может быть такова, что регулирование отношений по его аренде договором водопользования не представляется возможным. Действительно, при наличии водопреграждающих сооружений (таких, как плотина), находящихся, как и земельный участок, на котором они расположены, в законном владении какого-либо лица, говорить о данном водном объекте, как о поверхностном водном объекте в том значении, как оно определено Водным кодексом РФ, не верно.

Таким образом, основным ориентиром в данном вопросе является назначение земель, на площади которых расположен поверхностный водный объект, а также изучение характеристик самого объекта[6].

Государство существенно ограничивает возможности хозяйственного использования земель водного фонда, устанавливая особый правовой режим для водных объектов. Однако, учитывая стратегическую и социальную значимость водных ресурсов в современном обществе, не удивительно, что любые виды деятельности, чуждые водному хозяйству, допускаются лишь в качестве второстепенных либо временных при условии сохранения преимущественно публичной формы собственности на земли водного фонда и контроля, за их использованием со стороны органов власти.

#### **Список использованных источников**

1. Конституция Российской Федерации принята всенародным голосованием 12.12.1993 с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ - Российская газета 21.01.2009;
2. Водный кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 03.06.2006, N 74-ФЗ с изменениями, внесенными Федеральным законом от 27.12.2018 - Российская газета
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ с изменениями, внесенными ФЗ от 29.12.2010 442-ФЗ - Российская газета, 31.12.2010;

## Международный журнал прикладных наук и технологий "Integral"

4. Симачкова Н.Н. К проблеме установления правового режима земель населенных пунктов // В сборнике: Природопользование и устойчивое развитие регионов России Сборник статей Международной научно-практической конференции. Под редакцией И.А. Байракова, И.А. Лушкина. 2018. С. 88-91.
5. Симачкова Н. Н. Государственный кадастр недвижимости: современное состояние, проблемы модернизации // В сборнике: Актуальные проблемы истории, политики и права сборник статей VI Всероссийской научно-практической конференции. Пензенский государственный университет. 2018. С. 75-77.
6. Троценко О. С. Правовое обеспечение землеустройства и государственного кадастра недвижимости: Учебное пособие. – Изд. - Уральский государственный университет. Екатеринбург, 2017. С.105.

### **List of sources used**

1. The Constitution of the Russian Federation was adopted by popular vote on 12/12/1993, taking into account the amendments introduced by the Laws of the Russian Federation on amendments to the Constitution of the Russian Federation of 12/30/2008 N 6-FKZ, of 12/30/2008 N 7-FKZ - Rossiyskaya Gazeta on 01/21/2009;
2. The Water Code of the Russian Federation (part one)" of 06/03/2006, N 74-FZ as amended by the Federal Law of 12/27/2018 - Rossiyskaya Gazeta
3. Land Code of the Russian Federation No. 136-FZ dated October 25, 2001, as amended by Federal Law No. 442-FZ dated December 29, 2010 - Rossiyskaya Gazeta, December 31, 2010;
4. Simachkova N.N. To the problem of establishing the legal regime of lands of settlements // In the collection: Nature management and sustainable development of Russian regions Collection of articles of the International Scientific and Practical Conference. Edited by I.A. Bayrakova, I.A. Lushkin. 2018. S. 88-91.

5. Simachkova N. N. State real estate cadastre: current state, problems of modernization // In the collection: Actual problems of history, politics and law, a collection of articles of the VI All-Russian Scientific and Practical Conference. Penza State University. 2018. S. 75-77.
6. Trotsenko O. S. Legal support of land management and the state real estate cadastre: Textbook. – Ed. - Ural State University. Yekaterinburg, 2017. P.105.

© Чупина И.П., Симачкова Н.Н., 2022 *Международный журнал прикладных науки и технологий "Integral" №4/2022.*

**Для цитирования:** Чупина И.П., Симачкова Н.Н. Особенности правового регулирования аренды земельных участков водного фонда// Международный журнал прикладных наук и технологий "Integral" №4/2022