



УДК 349.4

**АРЕНДА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ РАЗВЕДКИ И ДОБЫЧИ ПОЛЕЗНЫХ
ИСКОПАЕМЫХ****Коваленко Анна Алексеевна**

студентка

Оренбургский институт (филиал) Московского государственного юридического университета
имени О. Е. Кутафина (МГЮА)
Россия, г. Оренбург

Аннотация. В статье анализируется институт аренды земельных участков для целей разведки и добычи полезных ископаемых в Российской Федерации как межотраслевой правовой феномен, основанный на самостоятельности права пользования недрами (лицензия) и права на земельный участок (договор аренды). Рассматривается «двухконтурная» модель регулирования, при которой наличие лицензии на недропользование не порождает автоматического права на использование поверхности, а земельный титул не предоставляет прав на недра. Раскрываются особенности процедуры предоставления земельных участков для недропользования, включая основания заключения договора аренды без проведения торгов, функциональную связь земельного участка с лицензионным проектом и необходимость соблюдения императивных требований земельного и экологического законодательства. Особое внимание уделяется содержанию договора аренды, его существенным условиям, синхронизации срока аренды с этапами недропользования, а также специальным обязанностям арендатора по соблюдению режима земель, рекультивации нарушенных земель и ответственности за нарушения. Обосновывается значение принципа государственного суверенитета над природными ресурсами и экологического императива в регулировании землепользования при добыче полезных ископаемых. Автор приходит к выводу, что эффективность аренды в данной сфере обеспечивается согласованностью отраслевого регулирования, качеством договорных условий и строгим соблюдением экологических требований на всех этапах реализации недропользовательского проекта.

Ключевые слова: аренда земельного участка, недропользование, разведка полезных ископаемых, добыча полезных ископаемых, лицензия на пользование недрами, договор аренды, рекультивация земель, охрана окружающей среды, экологические требования, земельное законодательство, суверенитет над природными ресурсами, правовой режим земель.

**LEASE OF LAND PLOTS FOR EXPLORATION AND EXTRACTION OF MINERAL
RESOURCES**

Kovalenko Anna Alekseevna

Orenburg Institute (Branch) of the Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education «Kutafin Moscow State Law University (MSAL)», Orenburg, Russia

Abstract: The article analyzes the institution of land lease for the purposes of exploration and extraction of mineral resources in the Russian Federation as an interdisciplinary legal phenomenon based on the independence of the right to use subsoil (license) and the right to a land plot (lease agreement). The author examines the «dual-contour» regulatory model, in which the possession of a subsoil use license does not automatically grant the right to use the surface, and the land title does not confer rights to subsoil. The specific features of the procedure for granting land plots for subsoil use are disclosed, including the grounds for concluding a lease agreement without tenders, the functional connection of the land plot with the licensed project, and the need to comply with imperative requirements of land and environmental legislation. Particular attention is paid to the content of the lease agreement, its essential terms, synchronization of the lease term with the stages of subsoil use, as well as the special obligations of the lessee to observe the land regime, reclaim disturbed lands, and bear responsibility for violations. The significance of the principle of state sovereignty over natural resources and the environmental imperative in regulating land use during mineral extraction is substantiated. The author concludes that the effectiveness of lease in this sphere is ensured by the coherence of sectoral regulation, the quality of contractual conditions, and strict compliance with environmental requirements at all stages of the subsoil use project implementation.

Keywords: land plot lease, subsoil use, mineral exploration, mineral extraction, subsoil use license, lease agreement, land reclamation, environmental protection, environmental requirements, land legislation, sovereignty over natural resources, legal regime of lands.

Аренда земельного участка в российском праве является одной из наиболее распространенных правовых форм законного землепользования в предпринимательской деятельности и одновременно — инструментом, позволяющим увязать экономическое использование земли с публично-правовыми требованиями охраны земель и соблюдения установленных ограничений [1, с. 412]. В земельно-правовой доктрине аренда рассматривается как договорный механизм, посредством которого арендатор получает возможность временного владения и (или) пользования земельным участком на условиях платы и целевого использования, а собственник (в том числе публичный) — рычаги контроля соблюдения режима участка и обеспечения его сохранности [7, с. 233]. Целью настоящего исследования является выявление особенностей правового регулирования аренды земельных участков для нужд недропользования,

обоснование самостоятельности земельного титула по отношению к лицензии на пользование недрами, а также определение содержания специальных обязанностей арендатора, обусловленных земельным и экологическим законодательством.

Специфика аренды земли для целей разведки и добычи полезных ископаемых определяется тем, что недропользовательская деятельность затрагивает два юридически самостоятельных объекта и, соответственно, две группы правовых отношений: право пользования недрами и право на земельный участок. Пользование недрами возникает на основании специального юридического титула (лицензии) и регулируется законодательством о недрах; при этом оно не подменяет и не отменяет необходимость законно оформить права на поверхность, на которой размещаются производственные объекты, временные площадки и инфраструктура [9, с. 186].

Нормативное закрепление «двухконтурной» модели отражено в законодательстве о недрах: земельные участки, необходимые для осуществления пользования недрами, предоставляются пользователю недр в соответствии с земельным и гражданским законодательством, а также законом о недрах [5]. Тем самым прямо фиксируется принцип: наличие права на недра не легитимирует автоматическое использование земли, если земельный титул (например, аренда) отсутствует или оформлен ненадлежащим образом. Одновременно и земельный титул сам по себе не предоставляет права на недра: предмет аренды — земельный участок как объект недвижимости, а не участок недр [3, с. 234].

С позиции правовой природы аренда земли под недропользование сохраняет общие черты гражданско-правового обязательства, но «нагружается» обязательными императивными требованиями земельного режима. Земельное законодательство устанавливает принципы рационального использования и охраны земель, а также необходимость соблюдения ограничений (категория земель, вид разрешенного использования, зоны с особыми условиями использования и др.), которые действуют независимо от условий договора [1]. Следовательно, договор аренды в рассматриваемой сфере выполняет двойную функцию: во-первых, обеспечивает правомерный доступ недропользователя к территории и законность размещения объектов; во-вторых, выступает механизмом конкретизации обязанностей арендатора по соблюдению земельно-охранных требований и порядка возврата участка после завершения работ [7, с. 245]. Таким образом, аренду земельного участка для разведки и добычи полезных ископаемых целесообразно определять как гражданско-правовой договор, обеспечивающий недропользователю законное владение и (или) пользование конкретным земельным участком (либо его частью) в объеме, необходимом для осуществления работ по освоению участка недр, при обязательном соблюдении земельных ограничений и требований охраны земель.



Процедура предоставления земельного участка под недропользовательский проект в российском праве, как правило, включает последовательность взаимосвязанных действий: выявление потребности в участке под конкретные технологические решения, формирование участка как объекта недвижимости, выбор правового основания предоставления, заключение договора аренды и, при необходимости, государственную регистрацию права. Учебная литература по земельному праву подчеркивает, что именно стадия формирования участка и правовая определенность предмета предопределяют устойчивость последующих арендных отношений [7, с. 178].

Ключевая особенность аренды земли для недропользования заключается в том, что она должна быть функционально связана с осуществлением права пользования недрами. Закон Российской Федерации от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 «О недрах» закрепляет, что земельные участки, необходимые для пользования недрами, предоставляются пользователям недр по правилам земельного и гражданского законодательства [5]. При этом закон предусматривает специальные основания предоставления необходимых участков в аренду без проведения торгов, что отражает публичную значимость недропользования и необходимость обеспечить реализуемость лицензии в территориальном измерении [9, с. 176].

В научной литературе обращается внимание, что наиболее «конфликтной» частью процедуры часто становится обоснование того, что конкретный участок действительно необходим для недропользования, а также согласование земельных параметров с лицензионными и технологическими решениями [9; 15]. Это объясняется как несовпадением проекции участка недр и границ земельных участков на поверхности, так и потребностью в инфраструктуре, которая может выходить за пределы лицензионного контура.

Содержание договора аренды земельного участка под разведку и добычу формируется в рамках общих положений гражданского законодательства об аренде. В цивилистической доктрине аренда рассматривается как устойчивый тип обязательства по передаче имущества, где юридическая конструкция опирается на согласование предмета, платы и порядка пользования, а также на распределение рисков и ответственности сторон [3, с. 439]. Для земельного участка предмет должен быть описан через кадастровые характеристики, что обеспечивает возможность однозначной индивидуализации объекта. В недропользовательских проектах предмет аренды желательно «уточнять функционально»: фиксировать допустимые виды работ на участке, порядок размещения временных площадок и линейных объектов [15].

Важным элементом является срок аренды и его согласование с жизненным циклом недропользовательского проекта. Хотя гражданское право в целом допускает гибкость в определении срока, для добычных проектов срок часто синхронизируется со сроком лицензии (либо этапами работ: геологическое изучение → разведка → добыча). К «специальным»

(недропользовательским) оговоркам относятся обязанности арендатора по соблюдению земельных и природоохранных требований, порядок производственного контроля, а также условия о восстановлении нарушенных земель (рекультивации) и возврате участка. Включение таких условий оправдано тем, что Земельный кодекс РФ закрепляет приоритет охраны земель и обязательность соблюдения ограничений землепользования, которые не могут быть отменены соглашением сторон [1].

Экологические требования в сфере разведки и добычи полезных ископаемых являются составной частью правового режима землепользования и напрямую влияют на содержание и исполнение договора аренды. В учебной литературе по экологическому праву подчеркивается, что хозяйственная деятельность должна осуществляться с учетом принципов предотвращения вреда окружающей среде, рационального природопользования и приоритета охраны природных компонентов, включая землю и недра [2, с. 87; 6, с. 112]. Нормативную основу экологического блока составляет Федеральный закон «Об охране окружающей среды» [4], закрепляющий общие обязанности по минимизации негативного воздействия.

Центральным институтом является рекультивация нарушенных земель, которая в добычных проектах выступает обязательным элементом «закрытия» территории после окончания работ. Правила проведения рекультивации и консервации земель установлены Постановлением Правительства РФ № 800 [10] и предусматривают требования к проекту рекультивации, этапности работ и фиксации результата. В прикладной литературе подчеркивается, что рекультивация представляет собой комплекс технических и биологических мероприятий, который должен проектироваться заранее и обеспечиваться ресурсно [12, с. 54]. Следовательно, в аренде земли под недропользование рекультивация должна быть закреплена конкретно: сроки разработки проекта, порядок согласования и выполнения мероприятий, критерии завершения.

Ответственность за нарушения рекультивационных и земельно-охранных обязанностей имеет самостоятельное значение. КоАП РФ предусматривает административную ответственность за невыполнение обязанностей по рекультивации земель [8]. Наличие специальной ответственности усиливает значение договорных способов обеспечения исполнения, поскольку позволяет распределить между сторонами риски привлечения к ответственности.

Дополнительным теоретико-правовым основанием регулирования недропользования выступает принцип государственного суверенитета над природными ресурсами. Как отмечают М.В. Кузьмина и А.А. Колесникова, признание и обоснование суверенитета государства на природные ресурсы выражается в праве государства устанавливать условия их использования и определять круг пользователей [11, с. 85]. В российской правовой системе данный принцип



реализуется через систему лицензирования пользования недрами и регулирование земельных отношений. Тем самым аренда земельных участков для недропользования фактически выступает одним из инструментов реализации государственной политики в сфере рационального использования природных ресурсов и обеспечения контроля за их освоением [14, с. 336].

Таким образом, аренда земельных участков под недропользование обеспечивает баланс частных и публичных интересов, а ее эффективность определяется согласованностью отраслевого регулирования, качеством договорных условий и соблюдением экологических и земельно-охранных требований на всех этапах реализации недропользовательского проекта.

Список использованных источников:

I. Нормативные правовые акты

1. Земельный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
2. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях : Федеральный закон от 30.12.2001 № 195-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 1 (ч. 1). – Ст. 1.
3. Об охране окружающей среды : Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 2. – Ст. 133.
4. О недрах : Закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1 // Ведомости Съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ. – 1992. – № 16. – Ст. 834.
5. О проведении рекультивации и консервации земель : Постановление Правительства РФ от 10.07.2018 № 800 // Собрание законодательства РФ. – 2018. – № 29. – Ст. 4441.

II. Учебная и научная литература

6. Боголюбов, С. А. Экологическое право : учебник для вузов / под ред. С. А. Боголюбова. – 8-е изд., перераб. и доп. – Москва : Издательство Юрайт, 2025. – 318 с.
7. Брагинский, М. И. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – Москва : Статут, 2000. – 800 с.
8. Бринчук, М. М. Экологическое право : учебник / М. М. Бринчук. – Москва : Юрист, 2004. – 670 с.
9. Василевская, Д. В. Право недропользования : учебник / Д. В. Василевская [и др.] ; под общ. ред. Д. В. Василевской. – Москва : Зерцало-М, 2016. – 525 с.
10. Ерофеев, Б. В. Земельное право России : учебник для вузов / Б. В. Ерофеев ; под науч. ред. Л. Б. Братковской. – 18-е изд., перераб. и доп. – Москва : Издательство Юрайт, 2024. – 573 с.



11. Пинаев, В. Е. Вопросы рекультивации земель, пресноводных и морских объектов : монография / В. Е. Пинаев, Д. В. Касимов. – Москва : Мир науки, 2017. – 130 с.
12. Солдатенков, В. В. Аренда земельных участков: законодательство и практика : учебное пособие [Электронный ресурс] / В. В. Солдатенков, Е. И. Марченко. – Режим доступа: <https://znanium.ru/catalog/document?id=230707> (дата обращения: 20.01.2026).

III. Статьи

13. Кузьмина, М. В. Признание и обоснование суверенитета России на ее природные ресурсы / М. В. Кузьмина, А. А. Колесникова // Международный научный журнал «Правовая позиция». – 2024. – № 12. – С. 84–89.
14. Кузьмина, М. В. Объекты эколого-правовой охраны в Российской Федерации / М. В. Кузьмина, М. М. Коннова // Цифровое будущее науки и образования: тренды и перспективы : сборник научных трудов конференции. – Казань : ООО «Базис», 2024. – С. 334–339.
15. Никишин, В. В. Определение и изменение границ земель, земельных и лесных участков, водных объектов, выделенных для ведения работ, связанных с недропользованием / В. В. Никишин // Российский юридический журнал. – 2019. – № 4 (127). – С. 176–185.