|  |  |
| --- | --- |
|  | **Особенности государственной регистрации договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в границах береговой полосы водного объекта общего пользования.** |

Актуальным вопросом в сфере правоприменительной и судебной практики является вопрос государственной регистрации договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в границах береговой полосы водного объекта общего пользования.

В Управление обращался Земельный комитет города Курска  за государственной регистрацией договора аренды лесного участка, расположенного в границах береговой полосы водного объекта общего пользования.

При правовой экспертизе представленных документов было установлено, что в соответствии с ч.4 ст.39.8 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в границах береговой полосы водного объекта общего пользования, заключается при условии обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе.

Таким образом, использование расположенных в пределах береговой полосы земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, должно осуществляться при безусловном соблюдении норм законодательства Российской Федерации, в соответствии с установленным для земельных участков целевым назначением и разрешенным использованием.

В связи с отсутствием в представленном на государственную регистрацию договоре аренды условия об обеспечении общего доступа к территории общего пользования – береговой полосе, было принято решение об отказе.

Судом кассационной инстанции указанное решение об отказе признано законным и обоснованным.

Суд указал, что поскольку спорный земельный участок включает в себя земли общего пользования, он по общему правилу не может быть предоставлен в аренду.

Вместе с тем, в пункте 4 статьи 39.8 ЗК РФ закреплено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в границах береговой полосы водного объекта общего пользования, заключается при условии обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе.

Поэтому с учетом правил пункта 2 статьи 39.6 и пункта 4 статьи 39.8 ЗК РФ заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в границах береговой полосы водного объекта общего пользования, является исключением из общего правила, предоставление такого участка производится на торгах (пункт 1 статьи 39.6 ЗК РФ).

Такой способ предоставления земельных участков отвечает принципу сочетания интересов общества и конкретных граждан, закрепленному в подпункте 11 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ, а также позволяет обеспечить справедливость, публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления земельного участка конкретному лицу, а также определить в условиях конкуренции соразмерную плату за пользование публичной землей.

Таким образом, федеральный законодатель допустил возможность заключения договора аренды земельного участка в береговой полосе водного объекта общего пользования, но при условии обеспечения арендатором свободного доступа граждан к такому объекту и его береговой полосе.

Реализация в договоре этого условия является определяющим критерием, исключающим договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в границах береговой полосы водного объекта общего пользования, из установленного законом запрета на предоставление территорий общего пользования в аренду конкретному лицу