



УДК 34.09

ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ИСКУССТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Янгурчина Диана Ришатовна

студентка 4 курса,

Оренбургский институт (филиал) Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА)

Аннотация. В статье рассматриваются особенности определения правового режима искусственных земельных участков, а также способы их создания, возникновения в контексте объектов гражданских прав.

Ключевые слова: правовой режим, искусственный земельный участок, объект недвижимости, сооружение.

Земельный кодекс Российской Федерации устанавливает правило, согласно которому правовой режим земель и земельных участков определяется в соответствии с федеральными законами исходя из их принадлежности к той или иной категории земель и разрешенного использования. Элементами правового режима земельных участков выступают:

1. определенная категория земли, на которую распространяется соответствующий режим;
2. государственное управление и контроль использования земель;
3. круг лиц, являющихся субъектами земельных правоотношений;
4. правовой статус субъектов земельных правоотношений;
5. наличие эффективного юридического инструмента, обеспечивающего защиту земельного участка от незаконного использования [1, с.305-308].

Для установления содержания правового режима искусственного земельного участка необходимо раскрыть содержание данного понятия. Легальное определение содержится в Федеральном законе от 19 июля 2011 года № 246-ФЗ «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ №246). Итак, под искусственным земельным участком, созданным на водном объекте, понимается сооружение, создаваемое на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий и признаваемое после ввода его в эксплуатацию также земельным участком.

Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод о том, что такие земельные участки создаются двумя основными способами: путём отсыпки грунта или намыва. Остальные способы создания и возведения искусственных участков суши законодатель не конкретизирует, так как



существует ещё множество различных способов, в том числе и те, которые будут известны в будущем. Для определения правового положения искусственных земельных участков имеет значение способ их возникновения как объектов гражданских правоотношений и соответственно приобретения права собственности на них.

Исходя из положений ФЗ №246 способ возникновения права собственности на искусственный земельный участок следует определить как «создание вещи», собственником которой, в силу статьи 218 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), является лицо, ее создавшее. В частности в ст. 13 ФЗ №246 собственник данных объектов определяется в зависимости от того, кем и на чьи средства осуществлялось возведение искусственного земельного участка.

Имеется позиция, что искусственный земельный участок, как самостоятельный объект гражданских прав, возникает в результате преобразования водного объекта в земельный участок[3, с.81-86]. Исходя из этого на такой земельный участок не распространяется правило об исключительной федеральной собственности на водный объект, он может находиться в собственности физического или юридического лица.

Однако, подобная допустимость формирования искусственных земельных участков из земель, входящих в состав водного объекта, учитывая их физическую связь и невозможность использования самостоятельно, у некоторых авторов вызывает сомнение, поэтому делается вывод о невозможности приобретения частной собственности на искусственные земельные участки, созданные на водных объектах, находящихся в федеральной собственности[4].

Образование земельного участка на территории сооружения предполагает использование поверхностных водных объектов. С одной стороны неразрывная связь водных масс, входящих в состав таких объектов, с земной поверхностью позволяет наделять искусственно созданную территорию природными свойствами земельного участка, с другой стороны – актуализирует вопрос о правовой природе искусственного земельного участка.

В частности, Мельников Н.Н. отмечает, что процесс создания искусственного земельного участка не отличается от создания объекта капитального строительства, так как он сохраняет статус сооружения, расположенного на землях водного фонда.

Галиновская Е.А. рассматривает искусственный земельный участок как единый объект охватывает два объекта – объект капитального строительства и земельный участок. Так, в Постановлении Правительства Российской Федерации от 19 января 2000 г. № 44 «Об утверждении порядка создания, эксплуатации и использования искусственных островов, сооружений и установок во внутренних морских водах и в территориальном море РФ» об искусственном острове говорится как об объекте капитального строительства.



При регулировании отношений, предметом которых является искусственно созданный земельный участок, Нигматуллина Э. Ф. предлагает использование конструкции недвижимости, обязательным элементом которого является земельный участок [2, с.97-103].

С другой стороны, согласно ст. 130 ГК РФ земельный участок, также как и сооружение, объект незавершенного строительства являются самостоятельными объектами недвижимости. Осуществление строительной деятельности закон связывает с земельным участком и не предусматривает возможности размещения объектов капитального строительства на иных объектах недвижимости. В связи с этим, с правовой точки зрения закрепление регламентации процесса создания искусственного земельного участка как объекта недвижимости, одним из этапов которого является создание сооружения, подлежит сомнению.

Использование искусственно созданных земельных участков осуществляется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности с учетом особенностей, установленных ФЗ №246. Для сохранения потребительских свойств искусственного земельного участка правообладатель обязан регулярно принимать определенные меры по поддержанию и сохранению участка в течение периода его эксплуатации.

Право собственности на объект возникает с момента государственной регистрации права на него. При проведении государственной регистрации права собственности в отношении искусственно созданного земельного участка существуют определенные особенности. Так, в соответствии со статьей 45 Федерального закона от 13 июля 2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на искусственно созданный земельный участок соответственно являются: разрешение на ввод в эксплуатацию искусственно созданного земельного участка; документация по планировке территории в планируемых границах искусственного земельного участка; разрешение на создание искусственного земельного участка; договор о создании искусственного земельного участка в случае, если на искусственно созданный земельный участок возникает право общей долевой собственности.

В случае, если в представленном разрешении на ввод в эксплуатацию искусственно созданного земельного участка одновременно предусмотрен ввод в эксплуатацию расположенного на нем объекта капитального строительства, государственная регистрация права собственности на указанный объект капитального строительства осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности на искусственно созданный земельный участок.

Что касается субъектного состава, то начиная с даты ввода искусственно созданного земельного участка в эксплуатацию такой объект, а также образованные из него земельные



участки, могут находиться в собственности: Российской Федерации, субъекта РФ, муниципального образования, физического лица, в том числе индивидуального предпринимателя, или юридического лица;

Исходя из вышеизложенного, правовой режим искусственного земельного участка определяется целью его использования, а также статусом используемого водного объекта. Искусственный земельный участок может создаваться в пределах определенной территории водного объекта как примыкающей к существующему земельному участку, так и изолированной от него, предназначенной для размещения зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства и иных указанных в законе объектов недвижимости.

Список литературы:

1. Ерофеев Б.В. Земельное право России: учебник для академического бакалавриата / Б. В. Ерофеев; под науч. ред. Л. Б. Братковской. — 15-е изд., пер. и доп. — М.: Издательство Юрайт, 2018. — 496 с.
2. Нигматуллина Э.Ф. О понятии искусственных земельных участках // Аграрное и земельное право. — 2011. — № 11 (83).
3. Разина Е.С. Правовое регулирование приобретения права на создание искусственных земельных участков на аукционе // Стратегия социально-экономического развития общества: управленческие, правовые, хозяйственные аспекты. Материалы междунауч.-практ. конф.: в 2-х томах. — Курск, 2011.
4. Тикк О.К. Проблемы правового статуса намывных территорий // Закон. — 2007. — № 1.