

КАДАСТР, ПРАВО, ГЕОИНФОРМАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

УДК 349.4

ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО СТАТУСА ПРУДОВ И ОБВОДНЕННЫХ КАРЬЕРОВ

Белимова Н. А.

Научный руководитель Чекулаев В. В.

Тульский государственный университет

В статье рассмотрены проблемы правового статуса прудов и обводненных карьеров, последовавшие за изменениями, произошедшими в водном законодательстве в 2007 году.

В настоящее время пруды и обводненные карьеры являются неотъемлемыми спутниками урбанизированных территорий. В процессе своего функционирования эти природно-антропогенные системы становятся частью окружающего ландшафта и активно используются в качестве мест отдыха населения, рыбалки, охоты, а так же в хозяйственных и бытовых целях.

По сравнению с другими водными ресурсами, пруды и обводненные карьеры покрывают незначительную территорию Российской Федерации. Однако, несмотря на свои размеры, эти водные объекты вызывают особенный интерес, создаваемый не только их популярностью среди населения, но и с точки зрения законодательного регулирования водных отношений, связанных с оборотом данных объектов.

В частности, на территории Тульской области, осваиваются или планируются к освоению месторождения известняка и доломита общей площадью 3101,5 га, а это значит, что в будущем на месте образованных карьерных выемок появятся обводненные карьеры и пруды [9].

Продолжительное время ведутся многочисленные споры по поводу отнесения прудов и обводненных карьеров к объектам недвижимости. Ключевыми факторами стали изменения, введенные Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 г. №74-ФЗ (далее ВК РФ), в том числе в отношении обособленных водных объектов [3].

В ранее действовавшем Водном кодексе Российской Федерации от 16.11.1995 г. №167-ФЗ было обозначено, что обособленные водные объекты относятся к объектам недвижимости и признаются составной частью земельного участка [4]. Эта норма была отражена и в действовавшей на тот момент редакции Гражданского кодекса РФ (далее ГК РФ), тем самым относя такие объекты к недвижимому имуществу. Следуя этим требованиям, в Государственный водный кадастр включались замкнутые водные объекты, которые подлежали регистрации в Росреестре. Результатом отказа от формулировки "обособленные водные объекты" путем перехода к категориям – пруд и обводненный карьер, стало следующее: данные объекты перестали быть объектами недвижимости, но остались самостоятельными объектами права.

При этом, основываясь на положении ныне действующего п. 1 ст. 130 ГК РФ, данные водные объекты, представляя собой поверхностные водные объекты, не могут быть признаны сооружения, поскольку сооружения относятся к объектам недвижимости [1].

Более того, исключение рассматриваемых водных объектов из категории объектов недвижимости, привело к ряду конфликтных ситуаций, обусловленных невозможностью выполнения требований законодательства на практике.

Так, частями 3, 4 статьи 8 ВК РФ предусмотрены правила оборотоспособности прудов и обводненных карьеров, согласно которым право собственности на пруд, обводненный карьер прекращается одновременно с прекращением права собственности на соответствующий земельный участок, в границах которого расположены такие водные объекты; невозможно отчуждение таких водных объектов без отчуждения земельных участков, в границах которых они расположены [3].

При этом обозначено, что земельные участки, занятые такими водными объектами, не подлежат разделу, в результате которого требуется раздел пруда, обводненного карьера. В статье 261 ГК РФ устанавливается, что "право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем растения" [1].

Таким образом, положения ВК РФ и ГК РФ в полной мере соответствуют основному принципу земельного законодательства: "единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков"

[2]. Поскольку законодателем не было уточнено, какое положение занимают пруды и обводненные карьеры по отношению к объектам недвижимости, то введение перечисленных норм без разработки и реализации переходных положений привело к множественным противоречиям в правоприменительной практике.

Исследования, направленные на изучение последствий проведенной реформы, позволили обнаружить две основные группы конфликтных ситуаций.

К первой группе относятся случаи отсутствия у судов ясности по поводу юридической судьбы пруда и обводненного карьера, если они построены как сооружения и на них были зарегистрированы права собственности в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" [7].

В настоящее время у судов сформировалась следующая позиция: несмотря на зарегистрированное право собственности на пруд, суд приходит к выводу о ничтожности договоров купли-продажи этих прудов как сооружений в связи с отсутствием у продавца права собственности на земельные участки.

В описанном случае суд исходит из того, что водные объекты не относятся законодательством к недвижимому имуществу, поэтому пруд либо обводненный карьер (являющийся поверхностным водным объектом) не подлежат кадастровому учету и государственной регистрации права, поскольку статьей 131 ГК РФ предусмотрено, что государственной регистрации подлежат только права на недвижимое имущество [1].

В судебной практике нередко встречаются и такие случаи, когда в пределах земельного участка, предоставленного местной администрацией в собственность одному лицу, обнаруживается водный объект, поставленный на кадастровый учет как сооружение и принадлежащий другому лицу.

Например, Решением Арбитражного суда Приморского края от 29.02.2016 года по делу № А51-24624/2015 было признано незаконными действия Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" в лице филиала по Приморскому краю по постановке на кадастровый учет сооружения рыбопромысловое – рыбо-водные пруды [5]. Суд исходил из того, что рыбопромысловое не является объектом недвижимого имущества, а следовательно,

у кадастровой палаты в данном случае отсутствовали основания для постановки спорного объекта на кадастровый учет.

Вторая группа ситуаций, сопровождающих реформу, включает в себя случаи, когда граница земельного участка пересекает водный объект, разделяя его на несколько частей, что нарушает требования части 4 статьи 8 ВК РФ. Подобные ситуации можно выявить, при изучении публичной кадастровой карты (рис. 1). В первую очередь, это обусловлено недостаточным регулированием ведения Государственного водного реестра, который не дает информации о местоположении водных объектов, имеющих незначительную площадь акватории. Поэтому своевременно установить факт пересечения таких водных объектов невозможно, в силу отсутствия законных оснований.



Рис. 1 – Фрагмент ПКК, показывающий разделение пруда на несколько земельных участков

Рассмотренные выше обстоятельства показывают, что принятые законодателем изменения в отношении правового статуса водных объектов – пруд, обводненный карьер, требуют значительной доработки. Для этого, в первую очередь, необходимо определить, какое место занимают рассматриваемые водные объекты по отношению к объектам недвижимости. Только после этого будет возможно установить связь между водным объектом и "частью земной поверхности", в пределах которой такой водный объект расположен.

Библиографический список

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ [Электронный ресурс]: принят Гос. Думой Ч1 – 21.10.1994, Ч2 – от 22.12.1995, Ч3 – от 01.11.2001, Ч4 – от 24.11.2006 (в послед. ред. от 18.07.2019 N 177-ФЗ.). Доступ из справочно-правовой системы "КонсультантПлюс".
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ [Электронный ресурс]: принят Гос. Думой 28.09.2001 (в послед. ред. от 02.08.2019 N 283-ФЗ). Доступ из справочно-правовой системы "КонсультантПлюс".
3. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ [Электронный ресурс]: принят Гос. Думой 12.04.2006 г. (в послед. ред. от 02.08.2019 N 294-ФЗ). Доступ из справочно-правовой системы "КонсультантПлюс".
4. Водный кодекс Российской Федерации от 16.11.1995 № 167-ФЗ (утратил силу с 01.01.2007) // Собрании законодательства Российской Федерации от 20 ноября 1995 г. № 47 ст. 4471;
5. Постановление Федерального арбитражного суда Приморского края от 5 сентября 2016 г. по делу № А51-24624/2015// Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/arbitral/doc/OhFocwEywCUC>.
6. "О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации" [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 03.06.2006 № 73-ФЗ: принят Гос. Думой 12.04.2006 г. (в послед. ред. от 02.08.2019 г. N 294-ФЗ). // Доступ из справочно-правовой системы "КонсультантПлюс".
7. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 29.07.2015 N 218-ФЗ [Электронный ресурс]: принят Гос. Думой 03.07.2015 (в послед. ред. от 02.08.2019 N 286-ФЗ). Доступ из справочно-правовой системы "КонсультантПлюс".
8. Сусликова, А.В. Проблемы оборотоспособности водных объектов (прудов, обводненных карьеров) // Научный форум: Юриспруденция, история, социология, политология и философия: сб. ст. по материалам II междунар. науч.-практ. конф. — № 2(2). — М., Изд. "МЦНО", 2016. — С. 68–73.
9. Перечень месторождений полезных ископаемых Тульской области. — URL:<https://opendata71.ru/opendata/7107096442-minerals/table> (дата обращения 08.10.2019 г.).