

«Искусственно созданные земельные участки»

Известно, что Россия, по занимаемой ею территории, самая большая страна в Море. Разве для нее актуальна тема искусственно созданных земельных участков?! Оказывается да, особенно в приморских городах с более плотной застройкой. Например, для Сочи разработан проект намывного острова «Федерация». В Санкт-Петербурге часть территории является насыпной. И возможно, это не последние проекты, поскольку строительство искусственных участков земной поверхности обусловлено высокой инвестиционной привлекательностью и широкими возможностями в области градостроительства при их образовании, а иногда более низкой ценой таких участков, нежели цена «натуральной» земли.

Однако образование новых территорий, как следствие действий человека, обуславливает появление множества вопросов, касающихся их оборота и регистрации прав на них.

Вопросы создания искусственно созданных земельных участков определяются Федеральным законом 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». Искусственный земельный участок - 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.

Искусственные земельные участки создаются двумя основными способами: путём отсыпки грунта или намыва, остальные способы создания/возведения искусственных участков суши не конкретизируются. Искусственные земельные участки могут либо прилегать к существующим участкам суши, либо быть отделены от них.

Среди ученых мира существует мнение, что относить искусственные земельные участки к категории природных объектов не следует, правильное будет причислять их к объектам капитального строительства. Нельзя говорить и о принадлежности искусственных земельных участков к категории гидротехнических сооружений, так как цель последних - предотвращение негативного воздействия вод. Но подобные искусственные земельные участки не всегда выполняют именно эту функцию.

Законодательством установлена обязательность ввода в эксплуатацию искусственно созданного земельного участка и последующее его признание именно земельным участком. А необходимость перевода земель водного фонда в другую категорию уже закреплена Федеральным законом № 172-ФЗ от 3 декабря 2004 года «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую». Способом появления собственности является ее создание. В соответствии со ст. 218 Гражданского кодекса РФ, собственником такого объекта является тот, кто его создал. Мероприятия по образованию участка заканчиваются при подписании официальных бумаг, которые подтверждают соответствие участка техрегламентам, проекту, акту приемки. После этого объект вводится в эксплуатацию. В соответствии со ст. 14 Федерального закона № 246-ФЗ такой порядок – это и есть решение о переводе земель водного фонда в другие категории, а также установления видов разрешенного пользования. Если участок предполагается отнести к землям населенных пунктов, то после ввода его в эксплуатацию, следует внести изменения в генпланы городов и поселений, а также в схемы планирования территории муниципалитетов в отношении изменения границ.

Как же всё-таки регистрировать права на данный земельный участок? Его нужно поставить на кадастровый учет. После ввода в эксплуатацию участок приобретает новый режим. Образование и эксплуатация данных участков представляет собой взаимодействие таких областей права, как земельное, водное, гражданское, экологическое и градостроительное. Отказы

регистрирующих органов регистрировать право собственности обжалуются в судебном порядке.

Государственная регистрация первичного права собственности на искусственный земельный участок происходит на основании решения о создании такого участка, при наличии разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. В случае если земельный участок является общей долевой собственностью, для регистрации права необходим договор о создании искусственного земельного участка. Если на искусственном земельном участке находится объект недвижимости, то государственная регистрация права собственности на искусственный земельный участок происходит одновременно с регистрацией права на объект недвижимости на этом участке. Исходя из этого, регистрация права на искусственные земельные участки схожа с регистрацией прав на привычные нам объекты недвижимости.

Например, для этих двух объектов необходимо разрешение на ввод в эксплуатацию. Так же, необходимо получить разрешение на создание земельного участка, по аналогии с разрешением на строительство объекта капитального строительства. Но вместе с тем, искусственный земельный участок подлежит постановке на кадастровый учёт, как и обычный «естественный» земельный участок в привычном для нас понимании. В связи с чем, для его постановки на учет потребуется межевой план.

Создание искусственных земельных участков, вызывает большой общественный резонанс населения, на чьей территории проживания создаются такие участки. Однако на данный момент законодатель не обязывает проводить публичные слушания и учитывать мнение большинства населения. Например, ч.7 ст.4 Федерального закона № 246-ФЗ предусматривает только размещение проекта искусственного земельного

участка на сайте муниципального образования, где будет возведён искусственный земельный участок.

*Материал подготовлен пресс-службой филиала Кадастровой палаты по
Республике Карелия*