



**ГУРИН
НИКИТА ВИКТОРОВИЧ**

адвокат Адвокатского бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры», аспирант юридического факультета СПбГУ



**НОВИЦКАЯ
АННА АНДРЕЕВНА**

младший юрист Адвокатского бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры», аспирант Института государства и права РАН

СОЗДАНИЕ ИСКУССТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ГРАНИЦАХ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ФЕДЕРАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

В статье анализируются положения Федерального закона от 19.07.2011 № 246-ФЗ «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности...» и рассматриваются различные вопросы их создания, а также дальнейшего вовлечения в гражданский оборот. Авторы обращаются к аналогичному опыту Германии.

Ключевые слова: водный объект, искусственный земельный участок, намывные территории, строительство

Вопросы, связанные с формированием намывных территорий, искусственных островов и земельных участков становятся все более актуальными. Современный уровень развития технологий определяет необходимость развития и реформирования отдельных положений действующего российского законодательства.

Ограниченность естественной сухопутной территории при развитии в регионе отдельных областей экономики влечет необходимость создания искус-

ственных территорий, которые могут быть в дальнейшем использованы для строительства. Одним из вариантов решения этой проблемы становится создание искусственных территорий в акватории водных объектов, прилегающих к поселению. 40% территории Нидерландов — это намывные территории. В Дании подобный показатель составляет 60%, и в основном это земли сельскохозяйственного назначения. В Монако на намытой территории находится прибрежная часть района Фонтвий. США, КНР, Аргентина и Бразилия являются лидерами по мелиорации и



строительству на осушаемых землях за пределами европейского континента¹. На территории г. Санкт-Петербурга известны такие проекты, как Западный скоростной диаметр, Надземный экспресс, реализуется план развития Морского фасада. В Приморском крае планируется намыв территорий в районе острова Русский. Проект острова «Федерация» входит в план строительства олимпийских объектов на территории Сочи. Вообще Краснодарский край — российский лидер по количеству и качеству искусственных островов. К 2009 г. там разрабатывалось более десятка подобных проектов. Вопросы формирования искусственных островов актуальны и в иных регионах России.

Подобные проекты реализуются на основании инвестиционных и концессионных соглашений.

Создание новых искусственных земель вызывает ряд вопросов правового характера: прекращает ли существовать водный объект в прежних границах? в каком порядке происходит установление изменения границ водного объекта и земли, которая к нему прилегает? каковы перспективы введения участков суши в гражданский оборот? Возникает также проблема установления правил разрешенного использования таких участков суши.

19 июля 2011 г. Президент РФ подписал Федеральный закон № 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 — Закон об искусственных земельных участках, Федеральный закон № 246-ФЗ), который разъясняет некоторые из указанных вопросов.

Настоящая статья посвящена отдельным вопросам правовой природы искусственных земельных участков и основным препятствиям для инвестирования в их создание на водных объектах, находящихся в федеральной собственности.

Ключевыми проблемами являются:

¹ См.: Основной образец для российских строителей — искусственные острова в Объединенных Арабских Эмиратах и Катаре, а также намывные территории Монако и Нидерландов (http://www.rudus.ru/matter/id_910).

- установление статуса искусственно созданных земельных участков в границах созданных территорий;
- установление собственника искусственных земельных участков в границах созданных территорий;
- установление возможности использования в целях застройки сформированных территорий.

Решение этих проблем позволит установить курс на определение органа, уполномоченного изменять категорию и регулировать разрешенное использование искусственного земельного участка, устанавливать возможность и процедуру формирования искусственных островов и намывных территорий, а также выяснить вопрос о праве распоряжения участками земли в границах сформированной территории.

Статус искусственно созданных земельных участков

В действующем законодательстве Российской Федерации до принятия Федерального закона № 246-ФЗ не было общего определения искусственно созданного земельного участка. В практике постоянно возникал вопрос о возможности применения к таким территориям понятия «земельный участок» и правового режима недвижимого имущества.

Федеральный закон от 08.11.2007 № 261-ФЗ в ред. от 18.07.2011 «О морских портах в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон о морских портах) определял рассматриваемый феномен как земельный участок, созданный в морском порту путем намыва или отсыпки грунта либо с помощью иных технологий (п. 14 ст. 4). В Земельном кодексе РФ при этом содержалось определение земельного участка как части земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами (п. 2 ст. 6 Земельного кодекса в ред. от 22.07.2008).

Проблема состояла в том, что ни Водный, ни Земельный кодексы прямо не называли искусственно созданный земельный участок земельным участком, частью земной поверхности.