

УДК 349.41

**ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ
ПО СОЗДАНИЮ ИЗУ В РФ**



**THE MAIN PROBLEMS OF THE PROCEDURE FOR THE SEIZURE
OF REAL ESTATE FOR STATE AND MUNICIPAL NEEDS**

Осенняя Анна Витальевна

кандидат технических наук, доцент,
заведующий кафедрой кадастра и геоинженерии,
Кубанский государственный технологический университет
avosen2910@yandex.ru

Грибкова Ирина Сергеевна

старший преподаватель
кафедры кадастра и геоинженерии,
Кубанский государственный технологический университет
i.s.gribkova@mail.ru

Акопова Анна Николаевна

студентка,
Кубанский государственный технологический университет

Попова Ирина Дмитриевна

студентка,
Кубанский государственный технологический университет

Аннотация. В статье рассматриваются вопросы об изменении действующей системы учета и регистрации искусственных земельных участков. Вносятся предложения по внедрению карты-плана территории для упрощения системы учета и регистрации искусственных земельных участков, мониторинга земель и привлечения инвестиций.

Ключевые слова: искусственный земельный участок, водный объект, федеральная собственность, сооружение, эксплуатация земельного участка, законодательство, земельное право, гражданское право, недвижимые вещи.

Osennyaya Anna Vitalyevna

Candidate of Technical Sciences,
Head of the Department
of the Inventory and Geoengineering,
Kuban State University of Technology
avosen2910@yandex.ru

Gribkova Irina Sergeevna

Senior Lecturer of the Department
of the Inventory and Geoengineering,
Kuban State University of Technology
i.s.gribkova@mail.ru

Akopova Anna Nikolaevna

Student,
Kuban State University of Technology

Popova Irina Dmitrievna

Student,
Kuban State University of Technology

Annotation. The article discusses the issues of changing the current system of accounting and registration of artificial land plots created on water bodies that are in federal ownership. Proposals are being made for the introduction of a map-plan of the territory, using the example of complex cadastral works, to simplify the system of accounting and registration of artificial land plots, monitoring land and attracting investments from individuals and legal entities, with the aim of developing IZU.

Keywords: artificial land plot, water body, federal property, construction, land plot exploitation, legislation, land law, civil law, immovable things.

Н а сегодняшний день тема создания искусственных земельных участков (далее – ИЗУ) является одной из актуальных. Опыт большинства стран показывает, что создание ИЗУ является инструментом, позволяющим увеличить площадь, пригодную для проживания людей, развить туризм и транспортное обслуживание, обеспечить население рабочими местами, улучшить обслуживание экологических потребностей.

Формирование ИЗУ началось несколько лет назад и уже не является новинкой. Например, в таких странах, как Нидерланды, Япония, Норвегия и Германия строительство искусственных земельных участков началось из-за высокой нехватки земельных ресурсов. В связи с быстро растущим экономическим процветанием (ОАЭ, Китай) решается проблема нехватки территории пригодной для проживания. Некоторые страны создают такие объекты для привлечения туристов.

Одной из стран, где ведется строительство ИЗУ является Германия. Представляет интерес рассмотрение процесса создания ИЗУ в этой стране. В Федеративной Республике Германии область создания искусственных земельных участков регламентируется законами водного хозяйства. Поэтому определение ИЗУ содержится в Водно-

хозяйственном законе ФРГ и трактуется следующим образом: это сооружение, которое создано для выработки энергии из ветра или воды; или строительное и портовое сооружение [2].

В Германии объекты ИЗУ могут находиться в любых формах собственности, которые предусмотрены законодательством.

Право собственности в республике не имеет связи с тем, за чьи бюджетные средства было произведено возведение искусственного участка. В зависимости от того, является водный объект участком или частью, различаются и собственники. Отдельный ИЗУ предполагает, что он будет принадлежать собственнику водоема, если же объект является частью прибрежного земельного участка, то собственником признается владелец данной части.

Строительство ИЗУ начинается с заключения договора. При данной процедуре определяется форма собственности участка. Если строительные работы предполагаются на водном объекте, который находится в частной собственности, то заключается частноправовой договор, если возведение осуществляется на водоеме другого вида собственности, то оформляется публично-правовой договор.

Все сведения об объектах недвижимости Германии содержатся в Земельном кадастре или официальном реестре. Кадастр недвижимости Федеративной Республики представляет собой список земельных участков, который зарегистрирован в поземельной книге, и хранит достоверные сведения обо всех объектах [3].

После регистрации объекта недвижимости на него приобретается право собственности. Регистрация осуществляется строго в соответствии с гражданским кодексом ФРГ.

Если сравнивать основные положения законодательства двух стран, России и Германии, то можно сделать вывод, что для начала строительства в Германии и России необходимо заключить договор на создание ИЗУ. Отличия заключается в том, что при создании участка в России договор заключается с органами государственной власти, в Германии же все зависит от того, в какой собственности находится объект.

Первоначальное понятие искусственного земельного участка было закреплено в федеральном законе от 8 ноября 2007 года № 261 «О портах в Российской Федерации и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Искусственные земельные участки на водных объектах создаются таким образом, чтобы дно можно было определить как часть суши. Но, согласно статье 102 «Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ, на землях, покрытых поверхностными водами, земельные участки не образуются [1], для строительства искусственного земельного участка выделяется не только подводный, но и весь объект в целом.

В России создание ИЗУ недавно стало законодательно закреплено, после подписания в 2011 году Дмитрием Медведевым первого закона, регулирующего формирование искусственно созданных земельных участков.

Созданные искусственные земельные участки находятся в собственности:

- 1) Российской Федерации в случае, если создание ИЗУ осуществлено за счет средств федерального бюджета;
- 2) субъекта РФ в случае, если создание ИЗУ осуществлено за счет средств бюджета субъекта РФ;
- 3) муниципального образования в случае, если создание ИЗУ осуществлено за счет средств местного бюджета;
- 4) физического лица, в том числе индивидуального предпринимателя, или юридического лица в случае, если создание ИЗУ осуществлено такими лицами на основании заключенного с ними договора о создании ИЗУ, за исключением случаев, если он создан на основании концессионного соглашения;
- 5) Российской Федерации в случае, если создание ИЗУ осуществлено в соответствии с решением о создании морского порта или расширении территории морского порта на основании концессионного соглашения.

На данный момент формирование ИЗУ в России осуществляется в следующем порядке: принятие инициативы и подготовка проекта разрешения на создание ИЗУ, согласование проекта разрешения на создание ИЗУ, получение разрешения на создание ИЗУ, заключение договора о создании ИЗУ, проведение работ, необходимых для создания ИЗУ, получение разрешения на ввод ИЗУ в эксплуатацию [4].

Срок утверждения не должен превышать одного месяца со дня получения проекта разрешения. Если в течение месяца от органа по утверждению не было получено ответа, проект считается утвержденным.

Для оформления договора на строительство ИЗУ проводится аукцион, который проводится на основании разрешения на строительство ИЗУ в течение трех месяцев со дня его получения. Заключительным этапом создания ИЗУ является получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. После утверждения этого разрешения сооружение, созданное на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, признается земельным участком, использование которого регулируется федеральными законами, гражданским и земельным законодательством.

Изучив процесс создания, регистрацию и кадастровый учет в Германии, сравнив идентичные процедуры создания ИЗУ двух государств, можно сделать вывод о том, что Россия отстает от Германии в данной сфере. Главным показателем этого является то, что правовое регулирование ИЗУ в нашей стране относительно новое, поэтому многие вопросы остаются не до конца раскрытыми и требуют усовершенствования и внесения дополнений.

В настоящее время по существующим законам РФ процедуры кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении земельных участков и ИЗУ соответствуют [5]. Различия лишь в документах, которые нужны дополнительно (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию ИЗУ, документация по планировке территории в планируемых границах ИЗУ, разрешение на создание ИЗУ, договор о создании ИЗУ в случае, если на ИЗУ возникает право общей долевой собственности).

По мнению авторов, наиболее подходящим в случае создания ИЗУ документом является карта-план территории, которая будет содержать необходимые для внесения в ЕГРН сведения об ИЗУ, о местоположении объектов капитального строительства на таких ИЗУ.

Карта-план территории для учёта ИЗУ должна состоять из текстовой и графической частей, как и для комплексных кадастровых работ [5]. В первой части указываются основания выполнения комплексных кадастровых работ, сведения о территории выполнения комплексных кадастровых работ, об учётных номерах кадастровых кварталов, являющихся территорией, на которой выполняются данные работы. Также указываются сведения об объектах недвижимости, объектах капитального строительства, являющихся объектами комплексных кадастровых работ, и другие необходимые сведения об искусственных земельных участках и объектах для государственного кадастрового учёта.

Вторая часть состоит из схемы геодезических построений и подготовленные в результате комплексных кадастровых работ схемы границ ИЗУ с использованием картографической основы.

Мы предлагаем расширить состав сведений, заносящихся в ЕГРН, об ИЗУ, то есть к стандартным характеристикам (площадь, кадастровый номер, информация о собственнике и др.), добавить следующие:

- цели создания (увеличение площади, привлечение туристов);
- способы создания (насыпной, намывка, намораживание).

Это позволит организовать быстрый способ нахождения ИЗУ на кадастровой карте. А также даст возможность проводить мониторинг сооружений с целью сбора статистической информации об их количестве, расположении и особых характеристиках, отличающих ИЗУ от обычного земельного участка. Появится возможность наблюдать динамику изменения их количества и распространения.

По нашему мнению, должен быть принят закон, разрешающий передачу ИЗУ в арендное пользование юридическим, физическим лицам и индивидуальным предпринимателям, с целью привлечения инвестиций. Это решение поспособствует строительству новых гостиниц и других аналогичных средств размещения, а также объектов торговли, транспортной инфраструктуры, предприятий общественного питания, отдыха и развлечений. Это позволило бы повысить не только туристическую привлекательность России, но и благоприятно сказалось бы на экономике страны.

Для значительного упрощения системы учёта и регистрации ИЗУ в России, мы предложили применять карту-план территории. Это повлияет на увеличение количества инвестиционных проектов по созданию ИЗУ в РФ.

Литература

1. Земельный кодекс Российской Федерации: федер. закон Рос. Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
2. Гиряева В.Н. Реформирование и совершенствование водного права и охраны вод в Германии // Экологическое право. – 2005. – № 5. – URL : <http://www.center-bereg.ru/i1830.html>
3. Малимонова А.С. Анализ правового регулирования создания искусственных земельных участков в России и Германии [Текст] // Право: современные тенденции: материалы III Междунар. науч. конф. (г. Краснодар, февраль 2016 г.). – Краснодар : Новация, 2016. – С. 107–110.
4. Росреестр «Особенности создания искусственных земельных участков и объектов на них».
5. О государственной регистрации недвижимости: федер. закон Рос. Федерации от 13.07.2015 № 218-ФЗ.

References

1. Land Code of the Russian Federation: Federal Law of the Russian Federation № 136-FL dated 25.10.2001.
2. Giryayeva V.N. Reformation and improvement of water law and water protection in Germany // Environmental Law. – 2005. – № 5. – URL : <http://www.center-bereg.ru/i1830.html>
3. Malimonova A.S. Analysis of the legal regulation of the creation of artificial land plots in Russia and Germany [Text] // Right: current trends: proceedings of the III Intern. nauch. Conf. (Krasnodar, February 2016). – Krasnodar : Innovation, 2016. – P. 107–110.
4. Rosreestr «Features the creation of artificial land plots and objects on them».
5. On state registration of real estate: Federal Law of the Russian Federation № 218-FL dated 13.07.2015.