

УДК 347.214.2

**ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ИСКУССТВЕННЫХ  
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ**

**Александров А.Ю.**

*к.ю.н., доцент,*

*Калужский государственный университет им. К.Э. Циолковского,*

*Калуга, Россия*

**Сальникова О.А.**

*магистрант,*

*Калужский государственный университет им. К.Э. Циолковского,*

*Калуга, Россия*

**Аннотация.** В статье исследуются теоретико-правовые основы правового режима искусственных земельных участков в системе гражданского права Российской Федерации. Анализируются понятие и правовая природа искусственных земельных участков, их соотношение с объектами недвижимого имущества, а также особенности возникновения, осуществления и защиты прав на данные объекты. Особое внимание уделяется проблемам квалификации искусственных земельных участков как самостоятельных объектов гражданских прав, соотношению норм гражданского и земельного законодательства, а также вопросам государственной регистрации прав и оборота таких объектов. Рассматриваются основные пробелы и коллизии правового регулирования, формулируются предложения по совершенствованию законодательства и правоприменительной практики.

**Ключевые слова:** искусственный земельный участок, недвижимое имущество, объект гражданских прав, право собственности, вещные права, земельное право, государственная регистрация, гражданский оборот.

## ***THEORETICAL AND LEGAL FOUNDATIONS OF ARTIFICIAL LAND PLOTS IN CIVIL LAW***

***Aleksandrov A.Yu.***

*PhD in Law, Associate Professor,*

*Kaluga State University named after K.E. Tsiolkovsky,*

*Kaluga, Russia*

***Salnikova O.A.***

*Master's Student,*

*Kaluga State University named after K.E. Tsiolkovsky,*

*Kaluga, Russia*

**Abstract.** The article examines the theoretical and legal foundations of the legal regime of artificial land plots in the system of civil law of the Russian Federation. The concept and legal nature of artificial land plots, their correlation with real estate objects, as well as the specifics of the emergence, exercise and protection of rights to such objects are analyzed. Special attention is paid to the problems of qualifying artificial land plots as independent objects of civil rights, the correlation between civil and land legislation, and issues of state registration and turnover of such objects. The main gaps and conflicts in legal regulation are identified, and proposals for improving legislation and law enforcement practice are formulated.

**Keywords:** artificial land plot, real estate, object of civil rights, ownership right, proprietary rights, land law, state registration, civil turnover.

Традиционно, земельный участок рассматривается как природный объект и составная часть окружающей среды. Опыт образования искусственных земельных участков насчитывает не одно столетие и представляет собой создание новых участков за счет прибрежных вод путем намыва либо подсыпки

грунта. Так, в Санкт-Петербурге часть города, которая выходит к Невской губе и дельте Невы, расположена на насыпной территории. По различным оценкам 60% земель Дании, 40% земель Нидерландов образовано в итоге деятельности человека [20].

Схожие работы широко ведутся в США, Бразилии, Китае, Аргентине и иных странах, где наряду с традиционными способами строительства применяют новые технологии, что, безусловно, свидетельствует о необходимости и актуальности разработки эффективных механизмов правового регулирования общественных отношений, предметом которых считаются искусственные земельные участки. Создание новых земельных участков и рост прибрежной полосы в результате намывов песка и грунта водой известно еще со времен римского права под названием *alluvio*, а отрыв полосы земли и последующее ее сращивание с иной частью суши именовалось *avulsion* [18]. В русской дореволюционной литературе отрыв и намыв являлись способом приобретения прав собственности на земли вместе с образованием островов и обнажением русла реки или способами естественного приобретения прав собственности вне зависимости от владения с помощью приращения недвижимого имущества к недвижимому. Указанные латинские определения показывают естественный намыв песка и грунта, а именно действие сил природы: изменение русла реки, течение, отлив и иное. В итоге происходило образование новых земельных участков и изменения границы водных объектов. Тем не менее, на современном этапе человеческого развития создание новых территорий в большинстве случаев считается причиной целенаправленных действий человека, то есть указанные земельные участки созданы искусственным путем.

Искусственный земельный участок, созданный на водном объекте, который находится в федеральной собственности, представляет собой сооружение, формируемое на водном объекте, который находится в федеральной собственности, либо его части путем отсыпки либо намыва грунта или применения других технологий и также признаваемое после ввода его в

эксплуатацию земельным участком [2]. Искусственно образованный земельный участок может прилегать к имеющимся земельным участкам либо быть изолированным от них. Водный объект представляет собой природный либо искусственный водоем, водоток или другой объект, временное либо постоянное сосредоточение вод в котором обладает характерными формами и признаками водного режима [2].

Так, Конституционный суд в своем определении № 1515-О от 28.06.2018 г. указал, что искусственный земельный участок, образованный на водном объекте, находящийся в федеральной собственности, представляющий собой сооружение на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, либо его части при намыве либо отсыпки грунта или использовании других технологий, признаваемый после ввода его в эксплуатацию земельным участком, в такой мере, в какой в силу своей неопределенности она предполагает вероятность отнесения к категории искусственных земельных участков, формируемых на водных объектах, относящихся к федеральной собственности, других сооружений, которые создаются в акватории водного объекта на основе разрешений, выдаваемых в силу ст. 11 ВК РФ «Основания приобретения права пользования поверхностными водными объектами или их частями».

Правовое регулирование отношений, которые связаны с образованием искусственных земельных участков на водных объектах, реализуется Федеральным законом от 19.07.2011 № 246-ФЗ «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [10], иными федеральными законами и принимаемыми на их основании нормативно-правовыми актами Российской Федерации. К примеру, к полномочиям Правительства Санкт-Петербурга в области реализации ФЗ «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» относятся предусмотренные

таким законом полномочия органов местного самоуправления, не перечисленные в ст. 1 Закона Санкт-Петербурга. К полномочиям Законодательного Собрания Санкт-Петербурга в области реализации Федерального закона «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» относится согласование проекта разрешения на образование искусственных земельных участков на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, либо его части в случае, если образование искусственных земельных участков планируется на территориях внутригородских муниципальных образований Санкт-Петербурга в силу Закона Санкт-Петербурга от 30 июня 2005 года № 411-68 «О территориальном устройстве Санкт-Петербурга».

Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» определяет, что в целях данного закона сооружение это итог строительства, который представляет собой плоскостную, объемную либо линейную строительную систему, которая имеет надземную, наземную и (либо) подземную часть, состоящую из несущих, а в некоторых случаях и ограждающих строительных конструкций и созданную для исполнения производственных процессов разного вида, временного пребывания людей, хранения продукции, перемещения грузов и людей [10].

Вместе с этим в соответствии с требованиями ФЗ-243, юридически значимые последствия, в частности возникновение права собственности на искусственно образованные земельные участки, связаны с вводом таких участков в эксплуатацию.

Так, действующее законодательство в области регулирования отношений, которые связаны с образованием на водных объектах, расположенных в федеральной собственности, искусственных земельных участков с целью строительства на них зданий, сооружений и (либо) их комплексного освоения

для строительства, отдельно не предусматривает правовое регулирование искусственно созданных земельных участков в режиме объекта незавершенного строительства. В связи с чем, Департамент недвижимости разъяснил, что режимы объекта незавершенного строительства и объекта капитального строительства, которые предусмотрены законодательством о градостроительной деятельности, могут распространяться на искусственный земельный участок только в части, соответствующей ФЗ-246 [13].

Стоит отметить, что до вступления в законную силу ФЗ-246, определение искусственно созданного земельного участка отражалось в Федеральном законе № 261-ФЗ от 08.11.2007г. «О морских портах в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Исследование существующего определения и определения, которое было закреплённого в Законе о морских портах, позволяет усмотреть изменившийся взгляд законодателя.

На протяжении длительного периода времени правовое регулирование образования искусственных земельных участков на водных объектах практически не реализовывалось [18]. Единственным законодательно утвержденным основанием образования земельного участка, согласно ст. 6 Федерального закона от 08.11.2007 № 261-ФЗ «О морских портах в РФ и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», являлось строительство либо расширение морского порта. Вместе с тем, плотность застройки современных крупных городов и ограниченность земельных ресурсов, давно установили надобность разработки эффективных мер нормативно-правового регулирования общественных отношений, предметом которых считаются искусственные земельные участки [17]. С вступлением в законную силу 2 августа 2011 г. Федерального закона от 19.07.2011 № 246-ФЗ «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», нацеленного на регулирование

отношений, которые связаны с образованием на водных объектах, расположенных в федеральной собственности, искусственных земельных участков с целью строительства на них сооружений, зданий и (либо) их комплексного освоения для строительства, ситуация кардинально поменялась [22].

Утвержденное в ФЗ-246 определение укрепляет двойственность правового статуса искусственных земельных участков. Так как до момента ввода в эксплуатацию искусственный земельный участок считается объектом капитального строительства, а после его ввода в эксплуатацию он приобретает статус земельного участка, оборот и применение которого реализуется на основании Федерального закона от 19.07.2011 № 246-ФЗ «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», гражданским, земельным и экологическим законодательством.

По существу, образование искусственного земельного участка немногим выделяется от возведения объекта капитального строительства, однако итог не связан с созданием капитального объекта, то есть искусственный земельный участок как единый объект распадается на земельный участок и объект капитального строительства [16].

Не давая четких разграничительных признаков, тем самым законодатель не дает подчеркнуть специфику созданных земельных участков и одновременно приводит к правоприменительным проблемам [21]. Федеральный закон от 19.07.2011 № 246-ФЗ «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» также вносит ряд изменений в разные нормативно-правовые акты, в частности в Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» в части определения особенности



перевода земель водного фонда при образовании искусственного земельного участка [9], в Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» в части определения особенностей кадастрового учета искусственного земельного участка и другие затрагивающие подобные вопросы правовые акты [8]. Соответственно, не смотря на имеющиеся коллизии, законодательно определяется, что искусственный земельный участок со времени ввода его в эксплуатацию, признается земельным участком, то есть, считается полноценным объектом земельного права. Так, в итоге преобразования окружающей среды образуется искусственный земельный участок, то есть территория, которая при преобразовании становится объектом земельного права и подходит для строительства на нем сооружений, зданий и (либо) их комплексного освоения.

Определение искусственного земельного участка может быть образовано на основании понятия природно-антропогенного объекта, который в соответствии с Федеральным законом от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», является объектом, измененным в итоге хозяйственной и другой деятельности, и (либо) объектом, который возведен человеком, имеющим свойства природного объекта и защитное и рекреационное значение [11].

Исходя из указанного, определение искусственного земельного участка соответствует понятию природно-антропогенного объекта, однако, в недостаточной мере, поскольку вероятность применения таких земельных участков должна быть значительно шире и отличаться своим целевым предназначением [20]. Гражданский кодекс РФ и Земельный кодекс РФ характеризуются пробелами при исследовании отношений, которые связаны с образованием искусственных земельных участков, так как не содержат определения указанного участка и не регулируют его правовой режим, тогда как искусственный земельный участок характеризуется рядом важнейших отличий от других объектов гражданских прав и объектов земельных отношений.



### Заключение

Проведенный анализ позволяет сделать вывод о том, что искусственные земельные участки представляют собой особый, комплексный объект правового регулирования, находящийся на стыке гражданского, земельного, градостроительного и экологического права. Их формирование обусловлено объективными потребностями современного градостроительного развития, ограниченностью земельных ресурсов и активным освоением прибрежных территорий.

Исторически образование новых земельных участков было связано преимущественно с естественными процессами (*alluvio*, *avulsion*), однако в современных условиях доминирующее значение приобретают целенаправленные антропогенные действия, направленные на создание искусственных территорий. Это объективно требует формирования устойчивых правовых механизмов регулирования, обеспечивающих баланс публичных и частных интересов, безопасность строительства и стабильность гражданского оборота.

Действующее законодательство, прежде всего Федеральный закон № 246-ФЗ, закрепляет двойственную правовую природу искусственного земельного участка: до ввода в эксплуатацию он рассматривается как объект капитального строительства, а после — приобретает статус земельного участка. Такая конструкция, с одной стороны, позволяет увязать градостроительное и земельное регулирование, а с другой — порождает значительные сложности правоприменения, связанные с неопределенностью правового режима, моментом возникновения вещных прав и соотношением норм различных отраслей законодательства.

Отсутствие четких дефиниций и системного регулирования в Гражданском кодексе Российской Федерации и Земельном кодексе Российской Федерации усиливает риск коллизий, неоднозначного толкования и затрудняет

единообразие судебной практики. Искусственный земельный участок обладает признаками природно-антропогенного объекта, однако его правовой статус требует более точной законодательной конкретизации с учетом особенностей оборота, целевого использования и публичных ограничений.

Представляется целесообразным дальнейшее развитие нормативного регулирования искусственных земельных участков путем закрепления их правовой характеристики в базовых кодифицированных актах, уточнения порядка возникновения и регистрации прав, а также согласования норм гражданского, земельного и градостроительного законодательства. Это позволит повысить правовую определенность, обеспечить устойчивость гражданского оборота и создать благоприятные условия для комплексного освоения территорий при соблюдении требований экологической и публичной безопасности.

### **Библиографический список**

1. Бюджетный кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 № 145-ФЗ // СЗ РФ. 2015. - № 31. - Ст. 3823.
2. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ // СЗ РФ. - 2015. - № 23. - Ст. 2381.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ // СЗ РФ. - 2015. - № 24. - Ст. 2456.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // СЗ РФ. - 2015. - № 5. - Ст. 410.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // СЗ РФ. - 2015. - № 32 -. Ст. 3301.
6. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (ЗК РФ) // Собрании законодательства Российской Федерации от 29 октября 2001 г. N 44.

7. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // СЗ РФ. - 2015. - № 44. - Ст. 4147.
8. О кадастровой деятельности: Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ: принят Гос. Думой 04 июля 2004 г. одоб. Сов. Фед. 11 июля 2007 г. // Собр. законодательства РФ. 2015. № 31. Ст. 4017.
9. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую: Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ: принят Гос. Думой 03 дек. 2004 г. одоб. Сов. Фед. 08 дек. 2004 г. // Собр. законодательства РФ. 2014. № 52 (часть 1). Ст. 5276.
10. Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Фед. закон от 19.07.2011 № 246-ФЗ: принят Гос. Думой 06 июля. 2011 г. Одобр. Совет. Федер. 13 июля 2011 г. // Собр. законодательства РФ. 2015. № 30 (ч. 1). Ст. 4594.
11. Об охране окружающей среды: Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ: принят Гос. Думой 20 дек. 2001 г. одоб. Сов. Федер. 26 дек. 2001 г. // Собр. законодательства РФ. 2015. № 2. Ст. 133.
12. Конвенция Организации Объединенных Наций по морскому праву (UNCLOS) // СЗ РФ. - 1997. - № 48. - Ст. 5493.
13. О распространении режимов объекта капитального строительства и объекта незавершенного строительства на искусственные земельные участки, созданные для целей строительства на них зданий, сооружений и (или) их комплексного освоения в целях строительства: Письмо Минэкономразвития России от 26.06.2015 № Д23и-2966 // Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс», 2019.
14. Алексеев, М.С., Арутюнян, Л.В., Бурденко, Ю.С., Юридический справочник застройщика (3-я редакция) // Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс», 2019.

15. Астапова, Е.В. Новеллы законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Юрист-Правовед. - 2017. - № 3 (76). – 500 с.
16. Галиновская, Е.А., Кичигин, Н.В. Правовые проблемы создания и определения режима искусственных земельных участков // Правовые вопросы строительства. - 2018. - № 2. - С. 7-12.
17. Гринь, Е.А., Горбань, П.А. Публичные слушания по вопросу изменения вида разрешенного использования земельного участка. // Молодой ученый. - 2017. - № 21 (101). - С. 14-21.
18. Гринь, Е.А., Малимонова, А.С. Искусственный земельный участок: проблемы терминологии. // Молодой ученый. - 2017. - № 19. - С. 12-21.
19. Малимонова, А.С. Анализ правового регулирования создания искусственных земельных участков в России и Германии // Право: современные тенденции: материалы III Междунар. науч. конф. 2016. С. 107-110.
20. Мельников Н.Н. Искусственный земельный участок: поиск универсального определения // Российское право. 2017. № 5. С. 11.
21. Остапенко, А.Г. Вопросы судебной защиты сервитутных прав // Научный журнал КубГАУ. - 2017. - № 62 (08). - С. 13-20.
22. Попова, П.Е. Искусственные земельные участки как объекты земельного права // Молодой ученый. - 2017. - №6. - С. 30-35.