

ПОЛУЧЕНИЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ИСКУССТВЕННО СОЗДАННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

**Коломойцева Д.И., Удовенко И.Н.
Оренбургский государственный университет**

В общем понимании земельный участок неразрывно связан с живой природой. Однако технический и технологический прогресс не стоит на месте. Человечество уже много веков создает искусственные земельные участки для различных целей.

Образование искусственных земельных участков в России ведется с XVIII века. Первый остров появился на Азовском море недалеко от гавани мыса Таган-Рог и получил название "Черепаша". Он был отсыпан для строительства цитадели.

Триста лет спустя искусственные земельные участки (далее также – ИЗУ) не теряют своей актуальности. С течением времени их создание сменило задачу. Теперь они служат не для военных нужд, а для строительства зданий, сооружений и (или) их полномасштабного освоения в целях строительства. Часть территории Санкт-Петербурга расположена на искусственных землях. В данный момент у берегов Финского залива осуществляется масштабный дорогостоящий проект «Морской фасад». Краснодарский край является российским лидером среди регионов Российской Федерации по количеству и качеству искусственных островов. По всей стране в местах, где имеются необходимые условия, создаются проекты по созданию новой суши. Такие участки помогают упростить добычу природных ресурсов, способствуют решению жилищных проблем. Все это однозначно говорит об актуальности создания намывных территорий. Низкая цена таких территорий, по сравнению с природной землей – неоспоримое достоинство искусственных земельных участков.

Согласно Федеральному закону от 19.07.2011 N 246 «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон №246-ФЗ), искусственный земельный участок, созданный на водном объекте, рассматривается именно как сооружение, создаваемое на водном объекте, находящимся в федеральной собственности, или его части, путем намыва или отсыпки грунта, либо использования других технологий. Непосредственно земельным участком ИЗУ становится только после его введения в эксплуатацию.

Из этого следует, что данная процедура является важнейшим условием при формировании искусственного земельного участка.

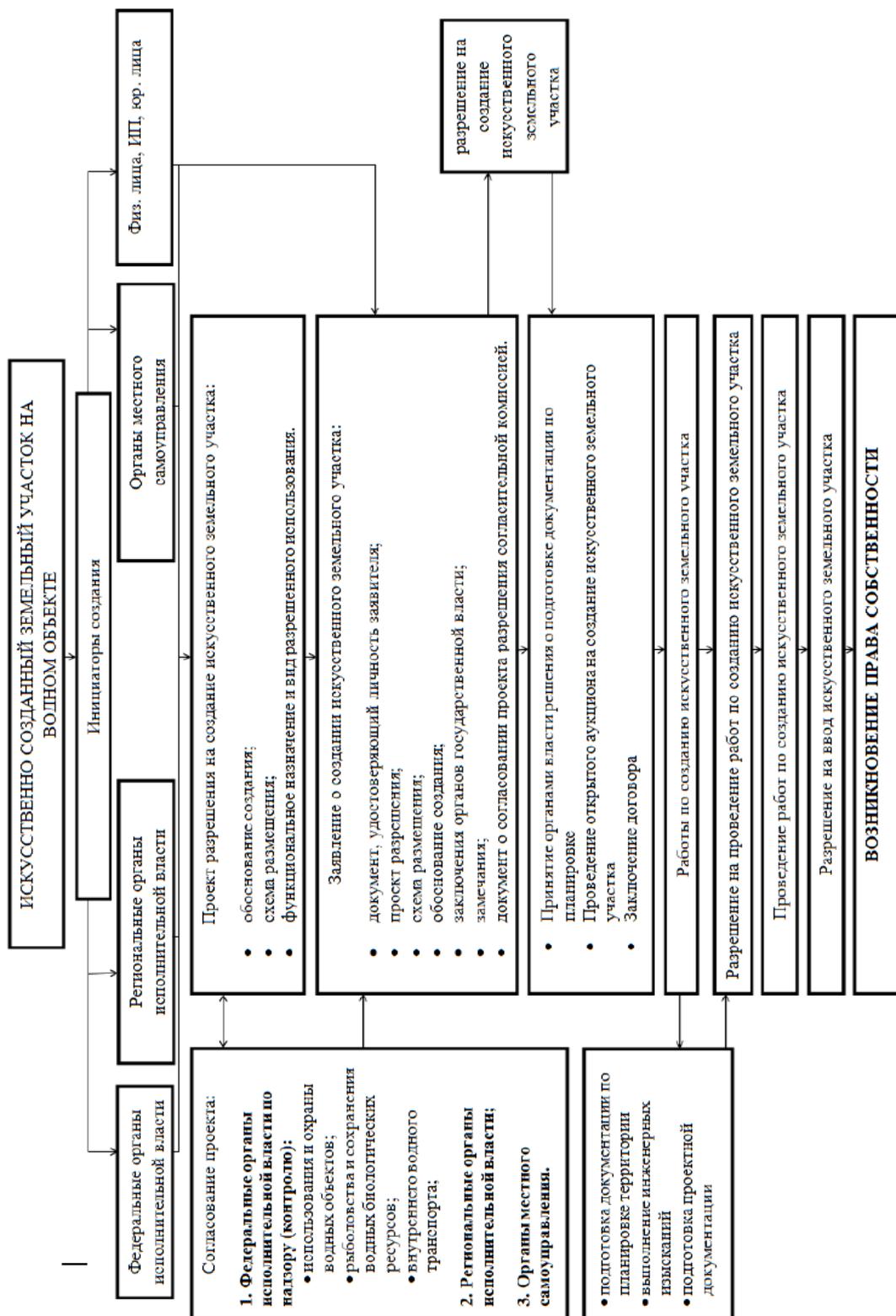
В результате двойственного положения ИЗУ, стандартный порядок получения разрешения на ввод в эксплуатацию обретает ряд особенностей. Им посвящена отдельная статья 12 Закона №246-ФЗ. В ней подробно рассматривается общий механизм и необходимая документация.

Ввод в эксплуатацию допустим только после проведения всех работ по его созданию. Для понимания всех особенностей необходимо ознакомиться с полной процедурой создания с самого ее начала. Краткий алгоритм приведен в Схеме 1.

Схема 1
– Алгоритм создания ИЗУ на водных объектах

Как видно из схемы, инициаторами создания искусственных земельных участков могут быть федеральные органы исполнительной власти, исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, юридические лица.

После выполнения всех необходимых работ



возникает необходимость подачи заявки на получение разрешения. Ее может подать лично заявитель, либо его законный представитель.

Сделать это позволяется через Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (многофункциональный центр, МФЦ), или на WEB сайте портала «Госуслуги».

Проверка правильности оформления и наличия документов занимает десять дней. По истечению данного времени орган, выдавший разрешение на проведение работ по созданию ИЗУ, обязан выдать заявителю разрешение на ввод в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения, указав причину отказа.

Обращаясь к Земельному Кодексу РФ (далее также – ЗК РФ), можно увидеть, что «земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности». Исходя из этого, образование новых искусственных участков больше похоже на процесс возведения объекта недвижимости, чем на образование земельного участка (по определению ЗК РФ). Именно в момент ввода объекта в эксплуатацию, и, следовательно, в момент признания его земельным участком, положение ИЗУ становится двойным.

В связи с этим стоит сравнить документы, необходимые ввода в эксплуатацию искусственного земельного участка, созданного на водных объектах, и объекта капитального строительства.

№	Наименование документа	Для искусственного земельного участка (ст.12 Закона №246- ФЗ)	Для объекта капитального строительства (ст. 55 ГрК РФ)
1	Разрешение на проведение работ по созданию искусственного земельного участка либо разрешение на строительство объекта капитального строительства в случае, указанном в статье 16 Закона №246-ФЗ;	+	-
2	Акт приемки объекта	+	+
3	Документ, подтверждающий соответствие объекта требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим его создание;	+	+
4	Документ, подтверждающий соответствие параметров объекта проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим его создание;	+	+
5	Заключение органа государственного строительного надзора о соответствии объекта требованиям технических регламентов и проектной документации, заключение государственного экологического надзора.	+	+

Из Таблицы 1 следует вывод, что основные документы (за исключением первого) заимствованы из Градостроительного кодекса Российской Федерации.

На законодательном уровне нет четкого определения уровня проведения государственного строительного надзора за ИЗУ. Обозначить его помогает изучение градостроительного законодательства Российской Федерации. Он может осуществляться федеральным органом исполнительной власти, наделенным полномочиями в данной области, - Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору, а также органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области регионального государственного строительного надзора. В Оренбургской области таким органом является Инспекция государственного строительного надзора Оренбургской области.

Для ввода в эксплуатацию ИЗУ, необходимо заключение органа государственного экологического надзора. В связи с расположением участков на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, наблюдение осуществляется Росприроднадзором.

Подтверждение соответствия ИЗУ требованиям технических регламентов предоставляется в форме документа, подписанного лицом, осуществляющим его создание. Документ о соответствии параметров искусственного земельного участка проектной документации так же нуждается в подписи лица, осуществ-

ляющего его создание. Данные документы составляются в произвольной форме.

Субъект права, являющийся «лицом, осуществляющим создание искусственного земельного участка» однозначно не указан. Настоящий термин многократно используется в различных нормах Закона №246-ФЗ. Проведя анализ можно сделать вывод: таким субъектом является лицо, с которым заключен договор о создании ИЗУ.

С введением в эксплуатацию нового земельного участка, он в тот же день становится предметом правового регулирования не Закона №246-ФЗ, но и земельного кодекса РФ и гражданского кодекса РФ. Из чего следует, что объект капитального строительства прекращает свое существование. Ему на смену приходит новый объект правовых отношений - земельный участок. С этой даты, то есть до постановки ИЗУ на кадастровый учет, а также после него, он может использоваться и охраняться как земельный участок и вовлекаться в оборот (сделки) как объект недвижимости. На ИЗУ до постановки на кадастровый учет распространяется Постановление Пленума ВАС от 11 июля 2011 года N 54 "О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем".

Тем не менее, стоит отметить, что после введения в эксплуатацию, ИЗУ статуса сооружения не лишается. Подобный подход является правильным, так как он наиболее полно отражает искусственный характер созданного объекта. В связи с этим целесообразно дополнить Закон №246-ФЗ положениями, которые смогут обеспечить безопасность искусственного земельного участка после ввода его в эксплуатацию.

Список литературы

1. *Федеральный закон «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»* // Электронный ресурс // — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_law_116987/

2. *"Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.09.2017)* // Электронный ресурс // — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/

3. *Галиновская Е.А., Кичигин Н.В. Правовые проблемы создания и определения режима искусственных земельных участков // Правовые вопросы строительства, – 2008. – № 2. С. 12 - 16.*

4. *Иванова Т.Г. Некоторые проблемы правоотношений, возникающих при создании искусственных земельных участков в составе намывных территорий в городах / Т.Г. Иванова // "Имущественные отношения в Российской Федерации", -2013. - № 10. - С. 101 – 109.*