



Анализ судебной практики по спорам, возникающим при формировании земельных участков в акватории водоемов

Леонид Титов,

кандидат юридических наук,
руководитель практики «Собственность»
юридической компании Alta Via,

В последнее время участились случаи подачи прокурорами исков, связанных с прекращением права собственности граждан и организаций на земельные участки, в пределах которых находится водный объект. В настоящей статье рассматривается правовая природа таких исков, а также сложившаяся судебная практика по такой категории дел.

Земельный кодекс РФ выделяет семь категорий земельных участков. Одной из категорий земельных участков являются земли водного фонда. К землям водного фонда относятся поверхностные воды, а также земли, занятые гидротехническими сооружениями. Земельное и водное законодательство фактически полностью выводят земли водного фонда из оборота.

Статьей 1 Водного кодекса РФ от 03.06.2006 г. определено понятие водного объекта, как природного или искусственного водоема, водотока либо иного объекта, постоянное или временное сосредоточение вод в котором имеет характерные формы и признаки водного режима. В силу ст. 6 Водного кодекса РФ (далее – ВК РФ) поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами.

Кроме того, ст. 102 Земельного кодекса РФ устанавливает запрет на формирование земельного участка, в пределы которого попадают земли водного фонда. Данное обстоятельство означает, что такой объект гражданского оборота, как земельный участок, в пределы которого попадает водный объект, не может существовать. Исключением в соответствии с п. 2 ст. 8 ВК РФ являются пруды и обводненные карьеры, не имеющие связи с поверхностным водным объектом (как позже

увидим – любой связи, даже обеспеченной подземным водным объектом, о которой собственник земельного участка не мог знать).

Как выяснилось в ходе пристального изучения аэрофотоснимков на сегодняшний день достаточно большое количество земельных участков имеют в своих пределах акваторию какого-либо водного объекта. Такие земли находятся в потенциальной зоне риска.

Как видно из практики, большинство земельных участков в составе, которых оказался водный объект, были образованы путем выдела «колхозной» доли, в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Во время выдела никто не задумывался, есть ли на земельном участке в 100 га водный объект или нет. В пределах колхоза формировался не занятый никем участок, а затем он передавался в собственность гражданам или организациям. Затем такие участки продавались, делились, дарились, и в конечном итоге становились предметом для проверки соблюдения законодательства Природоохранной прокуратуры.

Исковые требования по искам прокуратуры с течением времени достаточно сильно изменялись. Стандартный набор требований выглядит примерно так:

1. признать недействительными какой-либо гражданско-правовой сделки;
2. признать отсутствующим права собственности на земельный участок;
3. прекращение записи в ЕГРН на недвижимое имущество;
4. снятие с государственного кадастрового учета / признание результатов межевания недействительными.

Аналогичные требования приведены в Апелляционное определение Верховного суда Чу-

вашской Республики от 07.06.2017 г. по делу № 33-2685/2017; Апелляционное определение Московского городского суда от 16.11.2016 г. по делу № 33-45316/2016; Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 06.12.2017 г. по делу № 33-8767/2017 и др. Чаще всего прокурор заявляет иск в защиту интересов Российской Федерации и неопределенного круга лиц (граждан, чьи права нарушены, путем передачи в частную собственность земли, которая в частной собственности находиться не может), часто прокурор выступает в защиту исполнительного органа Российской Федерации или субъекта, уполномоченного распоряжаться землями водного фонда.

Обозначенная в настоящей статье категория дел рассматривается судами общей юрисдикции в независимости от лица, которое обладает правами на землю. Это связано с двумя аспектами:

- ✓ суды рассматривают такую категорию дел, как вытекающие из экологических правоотношений (пп.1 п. 1 ст. 22 ГПК РФ);
- ✓ прокурора участвует в деле в интересах неопределенного круга лиц и Российской Федерации, что в соответствии с п. 1 ст. 45 ГПК РФ является предметом рассмотрения судов общей юрисдикции.

Результатом рассмотрения дел в 100% изученных случаев является признание права собственности лица, собственника земельного участка, отсутствующим, признание результатов межевания недействительными, а всю череду сделок, ставших основанием для регистрации права собственности у последнего лица – ничтожными.

При вынесении решения суды используют следующие нормы материального права:

- 1) Согласно ч. 2 ст. 102 ЗК РФ на землях, покрытых поверхностными водами, не осуществляется образование земельных участков.
- 2) Статья 5 ВК РФ устанавливает, что водоемы (озера, пруды, обводненные карьеры, водохранилища) относятся к поверхностным водным объектам (пункт 3 части 2); поверхностные водные объекты состоят из поверхностных вод и покрытых ими земель в пределах береговой линии (часть 3); береговая линия (граница водного объекта) определяется для пруда, водохранилища – по

нормальному подпорному уровню воды (пункт 3 части 4).

- 3) Согласно ч. 1 ст. 167 ГК РФ, недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.
- 4) В соответствии с ч. 1 ст. 8 ВК РФ, водные объекты находятся в собственности Российской Федерации (федеральной собственности), за исключением случаев, установленных частью 2 ст. 8 ВК РФ, в соответствии с которой пруд, обводненный карьер, расположенные в границах земельного участка, принадлежащего на праве собственности субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию, физическому лицу, юридическому лицу, находятся соответственно в собственности субъекта Российской Федерации, муниципального образования, физического лица, юридического лица, если иное не установлено федеральными законами.
- 5) Общественный интерес преобладает над интересом частного собственника.

Причем водные объекты, которые могут находиться в частной собственности – пруды и обводненные карьеры, нередко являются предметом рассмотрения судов. Доказывается то, что данный объект не является обособленным, то есть подземные воды соединяет данный объект с поверхностным водным объектом, что означает, что данный объект является частью поверхностных вод. Такая позиция содержится, например, в Апелляционном определении Оренбургского областного суда от 11.07.2017 по делу № 33-4744/2017.

Видится, что такая однозначная и однозначная позиция судов является не совсем верной. Безусловно, в соответствии с российским законодательством, земли водного фонда находятся в собственности Российской Федерации, ограничение права доступа граждан к водоему недопустимо. Но столь радикальное решение проблемы, как признание права отсутствующим на весь земельный участок, (далеко не всегда весь земельный участок занят объектом водного фонда), является недопустимым и противоречит основным конституционным принципам.

По мнению автора, одним наиболее справедливым и элегантным способом разрешения обозначенной проблемы было бы признание **реестровой ошибки**. В соответствии с п. 3 ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «Воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном настоящим Федеральным законом (далее – **реестровая ошибка**), подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, в том числе в порядке информационного взаимодействия, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки. Исправление реестровой ошибки осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости».

В связи с тем, что земельные участки, на которых располагаются поверхностные воды не образуются, ошибка кадастрового инженера выглядит более чем явной. Соответственно, в рамках судебного процесса устанавливаются верные границы земельного участка, из которых исключается водный объект. В случае если земельный участок препятствует доступу к водному объекту, на участке устанавливается публичный сервитут.

Не так давно по такой категории дел высказался и Верховный суд РФ в своем Опре-

деление от 22.08.2017 г. № 37-КГ17-9, направив дело на новое рассмотрение, поскольку суд неправильно определил процессуальное положение Росимущества.

Вышеназванное дело является достаточно любопытным в свете рассматриваемого вопроса, в нем суд определил две очень важных особенности, которые, по мнению суда, влияли на рассмотрение дела:

- ✓ Суды не могут удовлетворить требование о признании сделки недействительной в связи с тем, что Истец – Российская Федерация не является стороной сделки и не имеет право заявлять такое требование, аналогичные споры должны разрешаться в порядке виндикации или путем признания права отсутствующим.
- ✓ Интересы Российской Федерации должен представлять не Прокурор, а Росимущество, как ведомственный орган, в чьи обязанности входит распоряжение и управление Федеральным имуществом (пункт 1 Положения о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 432).

Судя по тому, что **исковые заявления по вышеописанной категории дел** в последнее время заметно участились, Законодатель взялся за «закручивание гаек» в области водно-земельного законодательства. Как говорилось выше, исходя из наблюдений материалов аэрофотосъемки – в пределах огромного количества сформированных земельных участков находятся водные объекты.

Такие земельные участки находятся в зоне риска. Для того, чтобы себя обезопасить, в текущих условиях, необходимо провести манипуляции с земельным участком, связанные с уточнением границ земельного участка таким образом, чтобы исключить из его территории водный объект.

Idkjslkdfjlsdkfjljkj Nam, sant ut qui occusae reiusamus modit quiditi
offici ullorio riberchit volo quo odiciet, cullutae qui ommodio
consediciis ium ati ut autem conse volorum aliquiam, vel id quo es el
modit rempos qui doluptatet ut re pa conserrone, sitaqui sum is etur?