

50/11.2017 10-334

Начальникам отделов аппарата
управления, в территориальные отделы,
ответственным за проведение
государственного кадастрового учета и
(или) государственной регистрации прав

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

В целях формирования единообразной практики, по итогам совещания в Удмуртской природоохранной межрайонной прокуратуре по вопросу оформления частной собственности на водные объекты сообщаем следующее.

В соответствии с частями 1, 2 ст. 102 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) к землям водного фонда относятся земли:

- покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах;

- занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.

По общему правилу, установленному ст. 8 Водного кодекса РФ (далее – ВК РФ), водные объекты находятся в собственности Российской Федерации (федеральной собственности).

В частной собственности субъекта Российской Федерации, муниципального образования, физического лица, юридического лица могут находиться лишь водоем в виде пруда или обводненного карьера, расположенного в границах принадлежащего указанным субъектам на праве собственности земельного участка в случае, если иное не установлено федеральными законами (ст. 5, ч. 2 ст. 8 ВК РФ).

Как следует из ст. 8 ВК РФ форма собственности на пруд опосредована только формой собственности на земельный участок, в границах которого этот пруд расположен.

При этом пруд сам по себе не является объектом недвижимости, в связи с чем не может осуществляться его государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на пруд.

В судебной практике сложился подход, согласно которому пруд или обводненный карьер может находиться в частной собственности лишь тогда, когда он полностью располагается в границах земельного участка, т. е. окружен землей со всех сторон, в отсутствие гидравлической связи такого объекта со всеми иными поверхностными водными объектами.

В случае если пруд образован в результате создания гидротехнических сооружений на водотоке (ручей, река, водохранилище), он является совокупным элементом гидрографической сети (русловым прудом) и в отсутствие гидравлической обособленности может находиться только в федеральной собственности.

Эта правовая позиция получила поддержку в Верховном Суде Российской Федерации. При этом судьи руководствовались положениями ст. 102 ЗК РФ, согласно которой земли, покрытые поверхностными водами, относятся к землям водного фонда, и на этих землях не осуществляется формирование земельных участков (определение Верховного Суда Российской Федерации от 23.10.2015 № 308-ЭС15-13761 по делу А32-273210/2011).

Лицо, создавшее пруд на водном объекте федеральной собственности вне зависимости от его собственности на прилежащие земли, может быть только водопользователем, которому на основании договора водопользования предоставлено право использовать определенную акваторию конкретного водного объекта (п. 2 ч. 1 ст. 11 ВК РФ).

Согласно ст. 27 ЗК РФ земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В соответствии с п. 3 ч. 5 и ч. 8 ст. 27 ЗК РФ запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, а также земельных участков, в границах, которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной собственности.

Поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной собственности или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами, если иное не предусмотрено ВК РФ.

Таким образом, исходя из положений вышеуказанных норм, следует, что пруды или обводненные карьеры, созданные искусственным образом на водотоке, являющемся федеральной собственностью, не могут быть в частной собственности, земельный участок не формируется. Учитывая положения ст. 102 ЗК формирование земельного участка под такими водоемами является нарушением закона.

В данном случае в частной собственности могут находиться только гидротехнические сооружения.

Что касается изменений, внесенных Федеральным законом от 01.07.2017 № 143-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам совершенствования отношений в области аквакультуры (рыбоводства)» полагаем, что данные изменения направлены на правовое регулирование отношений, связанных с осуществлением товарной аквакультуры (товарного рыбоводства).

По Удмуртской Республике сложилась судебная практика, согласно которой суды признают недействительным образование земельных участков, отсутствующими права собственности физических и юридических лиц на водные объекты.

В частности, решением Воткинского районного суда Удмуртской Республики от 06.06.2017 года, оставленным без изменения определением Верховного Суда Удмуртской Республики от 09.10.2017 № 33-4548/2017, удовлетворен иск Удмуртского природоохранного межрайонного прокурора о признании недействительным образования земельного участка, признании отсутствующим и прекращении права собственности на земельный участок и обособленный водный объект «Пруд».

Приложение: на 12 л. в 1 экз.

Заместитель руководителя



Н.В. Панфилова