

**ПРОБЛЕМЫ, СВЯЗАННЫЕ С ПРИВАТИЗАЦИЕЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
ИЗ СОСТАВА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ,
ЗАНЯТЫХ ВОДНЫМИ ОБЪЕКТАМИ**

**Problems associated with the privatization of land from the agricultural land occupied by water
bodies**

Е. П. Пельвицкая, к.э.н., доцент кафедры земельного и экологического права, УрГЮУ

Аннотация

В статье автор утверждает, что нужно признать наличие системной ошибки в учете земельных участков и прав на них во взаимодействии с учетом иных природных объектов, в частности, водных. Этот фактор следует отнести к серьезным погрешностям в природоресурсных отраслях российского права.

Ключевые слова: земля, фактор, имущество, отрасли.

Summary

The author argues that it is necessary to recognize the existence of a system error in the account of the land and rights to them in conjunction with other natural objects into account, in particular, water. This factor should be attributed to serious errors in the natural resource sectors of the Russian law.

Keywords: land, a factor the property industry.

Изменения, происходящие в политической и экономической жизни в нашей стране в ходе земельной реформы, затронули многие сферы жизни общества, в частности, повлекли за собой появление новых видов собственности на недвижимое имущество, процедур его приобретения и прекращения, а также необходимость государственного регулирования отношений в сфере использования и оборота земельных участков и расположенных на них водных объектов.

Земли сельскохозяйственного назначения – основная категория земельного фонда РФ, главное средство производства в сельском хозяйстве. От правильного их использования зависит успешное развитие не только аграрного производства, но и других отраслей экономики, благосостояние людей.¹

Малые реки России являются началом и первичным звеном антропогенного воздействия хозяйственной деятельности на все водные ресурсы в целом. Вопросы, связанные с деградацией малых рек и бесхозностью водного богатства страны, были предметом рассмотрения на парламентских слушаниях Верхней палаты Федерального Собрания Российской Федерации по теме «Экология малых рек России: проблемы и пути их решения». Актуальность заключается в том, что из более чем 2,5 млн. рек, протекающих по территории Российской Федерации, большинство (94,9%) имеют длину 25 км и менее, т.е. являются малыми реками. Данные водные объекты составляют значительную часть водного фонда Российской Федерации, состояние которого в последние годы значительно ухудшилось.

¹ В.Н.Капицкий «О некоторых вопросах правовой охраны земель сельскохозяйственного назначения». Правовые проблемы охраны окружающей среды, аграрного и земельного права. Межвузовский сборник научных трудов, ответственный редактор В.В.Круглов, Екатеринбург, 1997. Стр. 177

Одним из немаловажных факторов ухудшения состояния малых рек является несоблюдение границ водоохранных зон. Хозяйственное освоение водосборных территорий привело к деградации и исчезновению многих малых рек, которые, в силу своей природной уязвимости, в первую очередь реагируют на хозяйственную деятельность человека - вырубку лесов, распашку, осушение, орошение. Проблема не только в том, что границы водоохранных зон со своим специфическим режимом хозяйствования не имеют на малых реках четкого обозначения, а, в большей степени, в ненадлежащем учете земель водного фонда, занятых поверхностными водными объектами. Зачастую малая река занесена в водный реестр надлежащим образом, в тоже время в государственном кадастре объектов недвижимости земли, занятые данным объектом, не отнесены к землям водного фонда, следовательно, имеют статус оборотоспособных, т.е. могут быть приватизированы. Не единичные случаи передачи земельных участков в частную собственность, учтенных в государственном кадастре объектов недвижимости как земли сельскохозяйственного назначения, по факту занятые, например, прудами или водохранилищами. Данные водные объекты могли быть образованы в результате строительства плотины на ручье, протоке и иметь гидравлическую связь с другими поверхностными водными объектами, однако в кадастре объектов недвижимости земельный участок под ними учтен как земли сельскохозяйственного назначения, а не земли водного фонда.

Земля всегда была одной из главных ценностей у народа. Поэтому одним из принципов земельного законодательства, закреплённых в Земельном кодексе РФ, является установленное в ст. 1 положение, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из принадлежности к той или иной категории и разрешённого использования в соответствии с зонированием территории и требованиями российского законодательства.²

Судебная практика по данному вопросу в настоящее время пока формируется, но крайне медленно. Иногда суды встают на защиту прав органов местного самоуправления и лиц, приватизирующих данные земли, исходя из отсутствия кадастрового учета земельного участка как земель водного фонда. Основным доказательством в таких делах является формальное отнесение спорного земельного участка к категории земель сельскохозяйственного назначения, даже если будут представлены данные наличия на нем водного объекта. Суды в таких случаях руководствуются сведениями государственного кадастра недвижимости, которые для них являются бесспорными, пока не доказано иное, т.к. существует презумпция публичной достоверности реестра. В других же спорах по заявлениям природоохранных прокуроров, выступающих в защиту прав и законных интересов неограниченного круга лиц на благоприятную среду обитания, суды признают недействительными сделки по передаче в частную собственность земельных участков сельскохозяйственного назначения, по факту с находящимися на них водными объектами, как противоречащих нормам Водного и Земельного кодексов Российской Федерации и нарушающих права местного населения на общее водопользование. Такие решения основаны на том, что Российская Федерация не наделила администрацию муниципального образования полномочиями на совершение распорядительных действий в отношении земельного участка,

² В.Н.Капицкий «К вопросу о переводе земель из одной категории в другую». Правовая реформа в России. Материалы Всероссийской ежегодной научной конференции молодых учёных и студентов. Ответственные редакторы Л.А.Лазутин, В.Ю. Шабухин. 2010. с.140.

включающего в себя земли водного фонда, и суды обоснованно признавали данные договоры недействительными с применением последствий недействительной сделки в виде возврата земельного участка в государственную собственность.

Таким образом, надо признать наличие системной ошибки в учете земельных участков и прав на них во взаимодействии с учетом иных природных объектов, в частности, водных. Этот фактор следует отнести к серьезным погрешностям в природоресурсных отраслях российского права. Кадастровый учет земель должен вестись в тесном единстве с водным реестром, дополнять друг друга и ссылаться друг на друга. На решение этой проблемы, в частности, направлено Постановление Правительства РФ от 18 августа 2008 г. N 618 «Об информационном взаимодействии при ведении государственного кадастра недвижимости». Согласно этому документу некоторые данные из государственного водного реестра о поверхностных водных объектах общего пользования, «находящихся на землях водного фонда», должны предоставляться органам государственного кадастрового учета. Однако механизм реализации этого взаимодействия пока до конца не продуман, что подтверждает многочисленная судебная практика по данному вопросу. Поскольку порядок использования и охраны земель водного фонда определяется и земельным и водным законодательством, важно понять взаимодействие указанных отраслей российского законодательства для приведения их соответствия друг другу в целях охраны и рационального использования такого «хрупкого и уязвимого» природного богатства как малая река России.

Библиографический список

1. *В. Н. Капицкий* «О некоторых вопросах правовой охраны земель сельскохозяйственного назначения». Правовые проблемы охраны окружающей среды, аграрного и земельного права. Межвузовский сборник научных трудов, ответственный редактор В.В.Круглов, Екатеринбург, 1997. Стр. 177.

2. *В. Н. Капицкий* «К вопросу о переводе земель из одной категории в другую». Правовая реформа в России Материалы Всероссийской ежегодной научной конференции молодых учёных и студентов. Ответственные редакторы Л.А.Лазутин, В.Ю. Шабухин. 2010. с.140.