

Специфика водного реестра по сравнению с реестром недвижимости в том, что он ведется в установленном Правительством порядке уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а сбор и хранение сведений о подземных водных объектах осуществляется в соответствии с законодательством о недрах. В свою очередь, согласно Закону о госрегистрации, к документам для регистрации прав на недвижимое имущество обязательно прилагаются план земельного участка, участка недр и (или) объекта недвижимости с указанием его кадастрового номера. Это не повторяющийся во времени и на территории России номер. Он присваивается объекту и сохраняется, пока тот существует как единый объект зарегистрированного права. Присвоение учетного номера новому объекту – достаточное основание для регистрации прав на него как на единый имущественный комплекс. Следовательно, если комплекс недвижимого имущества индивидуализирован, то именно на него и должно быть зарегистрировано право собственности. К примеру, по договору купли-продажи переходит именно единое право на объект договора. Нельзя отчуждать земельный участок без находящихся на нем зданий, строений и сооружений, если они принадлежат одному лицу. Аналогичная норма касается и прудов и обводненных карьеров.

#### Воду выплеснули

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество – юридический акт признания и подтверждения государства возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимость в соответствии с ГК РФ. Она осуществляется специальным учреждением юстиции – Федеральной регистрационной службой по единой на всей территории России системе и подтверждается соответствующим свидетельством. Регистрационная процедура завершается внесением записи о праве или сделке в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП). В Водном кодексе нет прямого указания на необходимость госрегистрации прав на водные объекты в учреждениях юстиции в соответствии с ГК РФ и Законом о государственной регистрации. Там идет речь о специальной учетной регистрации водных прав в уполномоченном органе управления. Но одно другого не исключает. Хотя правоустанавливающий характер носит только госрегистрация, согласно статье 13 ГК РФ поми-

мо нее может предусматриваться и иная специальная регистрация, либо учет отдельных видов недвижимого имущества, которые не имеют правоустанавливающего значения для дополнительного контроля над некоторыми видами недвижимости.

Получается, что отношения по поводу прудов и обводненных карьеров предполагают двойную регистрацию. Они могут относиться к недвижимому имуществу и быть составной частью земельного участка, а также водным объектом. Есть мнение, что право на природные объекты становится таковым лишь после его регистрации, являющейся государственной гарантией, обеспечивающей участникам отношений с этими объектами эффективную защиту их прав. Поэтому надо предусмотреть в действующем гражданском законодательстве и законодательстве о природных ресурсах нормы государственной регистрации прав на природные объекты, осуществляемые только учреждениями юстиции. В других органах власти может осуществляться только чисто техническая регистрация. Получается, что водный реестр нужен только для информационного обеспечения, права же на водные объекты могут быть зарегистрированы только в государственном реестре недвижимости.

#### Земля крутится

Закон допускает оборот прудов и обводненных карьеров. Они могут переходить от одного лица к другому в соответствии с гражданским, земельным и водным законодательством. Для лиц, не являющихся собственниками водных объектов, предусмотрено право водопользования на основании договоров. Согласно Водному кодексу договор пользования водным объектом считается заключенным с момента его регистрации уполномоченным органом управления, использования и охраны водного фонда. С другой стороны, права на водные объекты как на недвижимость должны фиксироваться в органе государственной регистрации. Тем более что и Гражданский, и Земельный кодексы устанавливают в качестве основополагающего принципа оборота недвижимого имущества единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости. Земельный участок как объект природы с расположенными на нем водными объектами можно включать в гражданский оборот только после удостоверения его границ при проведении реестрового учета и госрегистрации прав на него. Получается, чтобы правильно оформить свои права на пруд и

обводненный карьер и получить предусмотренную Конституцией РФ защиту собственности, гражданам и организациям необходима регистрация этих прав. Причем право считается возникшим с момента внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а не со дня выдачи свидетельства. Перечень документов необходимых для регистрации есть в Законе, и требовать дополнительные документы, кроме случаев, установленных законодательством, запрещается. К сожалению, из Закона не ясно, будут ли при регистрации права собственности требоваться подтверждения из водного реестра.

Серьезные проблемы могут возникнуть при продаже части земельного участка и части пруда или обводненного карьера. В Земельном кодексе РФ, Законах об ипотеке и государственной регистрации описано такое понятие, как «часть земельного участка». Между тем в ГК РФ в качестве самостоятельного объекта недвижимости она не указана. Согласно Водному кодексу пруд и обводненный карьер могут отчуждаться в соответствии с гражданским и земельным законодательством только вместе с участками, в границах которых они расположены. Не подлежат разделу участки, если требуется делить сам водный объект. Получается, что пруд или обводненный карьер следуют судьбе земельного участка и не делятся на части. Разделяя земельный участок на части, необходимо сохранить целостность пруда. Только индивидуализированный водный объект, являющийся составной частью земельного участка, может быть предметом договора ипотеки, аренды и так далее, то есть объектом недвижимости.

Решить проблемы прудов и других водных объектов можно, приняв специальный закон о государственной регистрации водных прав, определяющий не гражданское, а водно-правовое их содержание. В законодательстве же о водном реестре нужно четче установить возможность правообладателя земельного участка производить его раздел с учетом наличия водного объекта. А то на сегодняшний день получается, что пруд прудить – только себе проблемы породить.



# Проделки Водяного

Тарас КАЛИНИЧЕНКО, доцент кафедры административного и финансового права МГИМО, кандидат юридических наук

**В новом Водном кодексе появился неведомый ранее отечественному водному праву институт – государственный водный реестр. Все новое, естественно, обречено на повышенный интерес, и данное событие – не исключение.**

Государственный водный реестр – это не что иное, как систематизированный свод документированных сведений о водных объектах, речных бассейнах и бассейновых округах. Подобные данные раньше, согласно Водному кодексу 1996 года, заносили в государственный водный кадастр, в том числе информацию о водопользователях, которые представляли необходимые сведения. Велся он на базе данных госучета вод Федеральным агентством водных ресурсов с участием Федеральной службы по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды (по поверхностным водным объектам) и Федерального агентства по недропользованию (по подземным водным объектам). Сведения кадастра служили базой для принятия управленческих решений. На их основе оценивали ресурсы водных объектов и качество вод, прогнозировали изменения гидрологических и гидрогеологических условий, разрабатывали схемы использования и охраны водных ресурсов, выдавали лицензии на водопользование. С их помощью осуществлялся госконтроль в этой сфере, начислялся водный налог и плата за пользования водными объектами, налагались штрафы и предъявлялись иски. Для сбора столь нужных данных требовались кропотливые исследования, мониторинг и так далее. И хотя кадастр велся еще с 30-х годов XX века, а его данные неоднократно обновлялись, достичь приемлемого уровня кадастрового учета вод так и не удалось. Даже в городах-мегаполисах малые водотоки и водоемы не находили в нем должного отражения.

## Раззудись, плечо! Размахнись, рука!

Данных в нынешнем водном реестре стало больше, чем в бывшем кадастре. Бель свинья о бассейновых округах

их особенностях и использовании, в том числе – водопотреблении и водоотведении. Содержится информация о водохозяйственных участках и системах, включая гидротехнические сооружения, о зонах с особыми условиями использования вод. Сюда же входят сведения о документах, на основании которых возникают права на водные объекты. Кодекс разделил государственную регистрацию права собственности на водные объекты, государственную регистрацию договоров водопользования, государственную регистрацию решений о предоставлении водных объектов в пользование, а также государственную регистрацию передачи прав и обязанностей по договорам водопользования.

В зависимости от особенностей водных объектов, режима, физико-географических, морфометрических характеристик, их делят на поверхностные и подземные. Поверхностные – это моря или их части (проливы и заливы), водотоки (реки, ручьи и каналы), водоемы (озера, пруды, обводненные карьеры, водохранилища) и болота. Кроме того природные выходы подземных вод (родники, гейзеры), ледники и снежники. Сегодня в понятие водных объектов дополнительно включено несколько новых видов, среди них пруды и обводненные карьеры. Они-то и создают много проблем, связанных с правом собственности и оборотом.

Из Водного кодекса следует, что пруды и обводненные карьеры, расположенные в границах земельного участка, принадлежат на праве собственности владельцу участка, если иное не установлено федеральными законами. Получается, что процессу государственной регистрации права муниципальной и частной собственности на пруды и обводненные карьеры должен предшествовать этап изучения и разграничения озер и прудов как водных объектов и объектов недвижимости

закона «О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации». Довольно подробно объясняет, чей собственностью является пруд или обводненный карьер, в том числе если он – не дай бог – находится в границах участка, расположенного на территориях двух и более субъектов РФ, муниципальных районов, городских округов или поселений. И поверьте, в соответствии с этой статьей определится с собственностью на такие водные объекты будет не просто. Тем более, когда нет четкого определения понятий «пруд» и «обводненный карьер», нет разграничения водных объектов и недвижимости, нет и информационной системы по этим объектам. Без всего этого проводить государственную регистрацию прав собственности на них и вносить данные в водный реестр недопустимо. Как недопустим и приоритет гражданско-правовых и земельных отношений над водными.

## Меж двух реестров

Еще один непростой вопрос: как уживутся вместе государственная регистрация в водном реестре и государственная регистрация прав на недвижимое имущество? Обязательность государственной регистрации недвижимости установлена в статье 131 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ). А ее порядок установлен федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Из его содержания следует, что права на пруды и обводненные карьеры регулируются гражданским законодательством. Так, согласно статье 130 ГК РФ к недвижимости относятся и связанные с землей природные ресурсы. Перечень недвижимого имущества открыт, и пруды, и обводненные карьеры должны в него войти. Один из основных критериев отнесения объектов водных прав к недвижимости – то, что они являются таковой по своей природе, прочно связаны с землей, их невозможно перемещать без ущерба назначению. К имуществу относится не только единичная вещь, но и их совокупность. Поэтому и ГК РФ, и закон о государственной регистрации предусматривают регистрацию права на недвижимое имущество, состоящее из нескольких вещей, как на единый объект. Основанием может стать любое предварительное юридически значимое действие собственника, подтверждающее возможность объединения нескольких объектов для придания им единого правового статуса. Это распространяется и на земельный участок с расположенными

# ДЕЛОВОЙ ЭКОЛОГИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ

№2 (17) 2007



[www.ecomagazine.ru](http://www.ecomagazine.ru)



Заслонка  
для иноземных  
инвестиций

Сквозь  
административные  
круги

Конца света  
не будет, если...

Ключи  
к «карбоновым»  
сделкам