

*К. С. Вартанян<sup>1\*</sup>, А. В. Чернов<sup>1</sup>, А. В. Ершов<sup>1</sup>*

## **Особенности подготовки технической документации в отношении искусственно созданных земельных участков**

<sup>1</sup> Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация

\* e-mail: katrina\_vartanyan@mail.ru

**Аннотация.** На сегодняшний день земельные ресурсы находятся в глобальном дефиците. Тенденция создания искусственных земельных участков (ИЗУ) распространена не только за рубежом, но и в России. Это связано с тем, что количество земель постепенно уменьшается, а численность городского населения значительно растет. Соответственно одним из элементов эффективного развития территории является освоение водного пространства. Для этого было разработано решение, которое получило название «искусственные земельные участки». Они создаются людьми искусственно, путем намыва и отсыпки грунта, а после чего ставятся на государственный учет, как и все объекты недвижимости. На сегодняшний день процедура создания и постановки на кадастровый учет таких объектов плохо стандартизирована и содержит некоторое количество противоречий. Ряд специалистов считает, что искусственный земельный участок следует учитывать в качестве земельного участка, а другие принимают его за сооружение и единой точки зрения нет, что приводит к наличию разной правоприменительной практики.

**Ключевые слова:** искусственные земельные участки, техническая документация, кадастровый инженер, образование земельных участков

*K. S. Vartanyan<sup>1\*</sup>, A. V. Chernov<sup>1</sup>, A. V. Ershov<sup>1</sup>*

## **Peculiarities of the preparation of technical documentation regarding artificially created land plots**

<sup>1</sup> Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation

\* e-mail: katrina\_vartanyan@mail.ru

**Abstract.** Today, land resources are in a global deficit. The tendency to create artificial land plots (ALP) is widespread not only abroad, but also in Russia. This is due to the fact that the amount of land is gradually decreasing, and the urban population is growing significantly. Accordingly, one of the elements of the effective development of the territory is the development of water space. For this, a solution was developed, which was called "artificial land". They are created artificially by people, by alluvium and backfilling of soil, and after that they are put on the state register, like all real estate objects. To date, the procedure for creating and cadastral registration of such objects is poorly standardized and contains a number of contradictions. A number of experts believe that an artificial land plot should be considered as a land plot, while others take it for a structure and there is no single point of view, which leads to different law enforcement practices.

**Keywords:** artificial lands, technical documentation, cadastral engineer, land formation

Создание ИЗУ является сложным и затратным по времени и бюджету процессом [2], всю последовательность его создания можно отобразить в концептуальной схеме, которая представлена на рисунке.

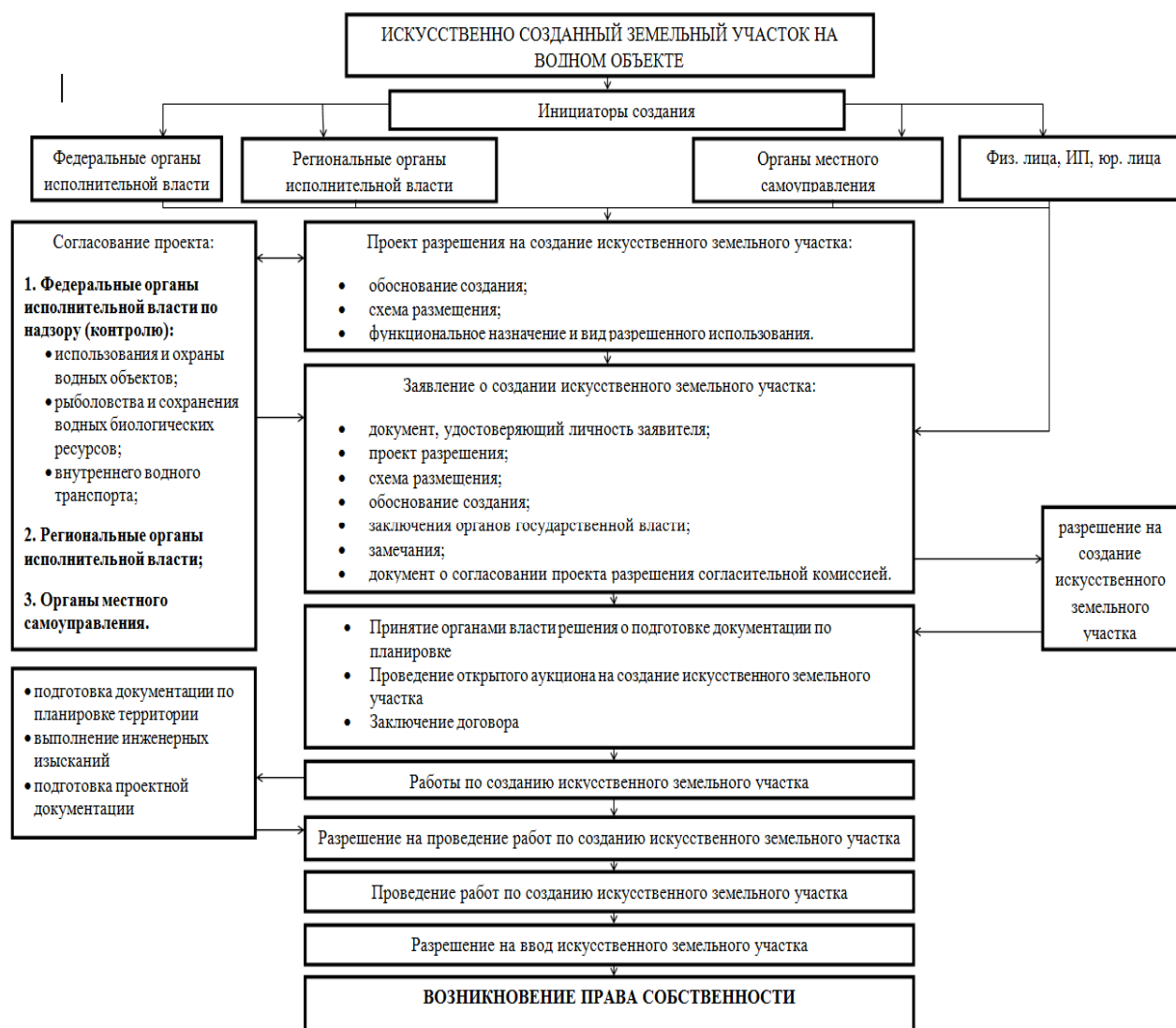


Рис. Концептуальная схема создания ИЗУ

Процесс кадастрового учета ИЗУ практически аналогичен процедуре ГКУ земельного участка, но необходимо предоставление иных документов, таких как: договор о создании ИЗУ, копия разрешения на создание искусственного земельного участка, документация по планировке территории, копия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. ИЗУ являются неоднозначными объектами, образование которых, в отличие от ЗУ, проходит долговременно, данный процесс регулируется Федеральными законами № 246 и № 218 [5, 6]. Исходя из анализа причин, можно выявить, что основной проблемой при постановке искусственного земельного участка на ГКУ, является неопределенность в его понятии. Существуют две основные точки зрения:

- ИЗУ рассматривается как земельный участок, исходя из его понятия;
- ИЗУ рассматривается как сооружение.

В силу этого, имеются определенные сложности, необходимо разграничить понятия «искусственный земельный участок» и «гидротехническое соору-

жение» [3]. В соответствии с регулированием современного законодательства – искусственный земельный участок создается по такому же принципу, как и объект капитального строительства.

Искусственный земельный участок относится к объектам частных прав, вместе с тем, понятие такого участка шире понятия объекта капитального строительства: на данный участок распространяются положения земельного законодательства, регулирующего отношения по использованию и охране земель. А именно статус земельного участка он приобретает, в соответствии со ст.14 ФЗ № 246, уже после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию [1].

В результате рассмотрения двух точек зрения о понятии земельного участка, можно сделать вывод от том, что существующие противоречия обуславливают неопределенность данного объекта. Оценка Федерального закона об искусственных земельных участках показала, что правовое регулирование, которое существует на сегодняшний день, требует глобальных доработок, которые, по нашему мнению, смогли бы упростить и сделать более доступным процесс создания, учёта и регистрации искусственно созданных участков. Так, были сделаны определенные выводы и предложены рекомендации:

- детализировать определение термина «Искусственный земельный участок», так будут сняты противоречия положений Федерального закона № 246-ФЗ, в котором сказано о том, что искусственный земельный участок является сооружением, которое после ввода в эксплуатацию, также признается земельным участком, то есть статус «сооружения» остается неизменяемым;

- добавить положения о максимальных и минимальных размерах ИЗУ, и возможности раздела, созданного искусственного земельного участка в данный законопроект;

- добавить раздел в Росреестре, в отношении искусственных земельных участков, при помощи которого можно было бы с легкостью найти его на публичной кадастровой, так как на сегодняшний день точное количество данных объектов остается неизвестным.

Анализ нормативно-правовой базы, а также открытых информационных источников показал [4], наличие определенных особенностей, которые связаны с проведением кадастровых работ в отношении искусственных земельных участков. Исследования, которые затрагивают способы создания ИЗУ, указывают на то, что цели их формирования довольно разнообразны. С помощью создания искусственных земельных участков, решается ряд важных проблем, связанных как с нехваткой территории, так и развитием социальной инфраструктуры. Однако, необходимо отметить, что на сегодняшний день, одной из основных проблем в создании искусственных земельных участков является нормативно правовое обеспечение.

Проанализировав процесс создания искусственных земельных участков, были сделаны выводы:

- формирование искусственных земельных участков является важнейшей задачей в условиях существующего дефицита земельных ресурсов, уплотнения застройки и иных территорий. Одним из решений является формирование зе-

мельного участков, которые их анализа действующего законодательства являются земельными участками (к ним применяются нормы для образования земельных участков);

– формирование искусственных земельных участков осуществляется на сегодняшний день четко регламентировано. Однако на наш взгляд, проработанность нормативно правового обеспечения при образовании искусственных земельных участков недостаточна (например, зачастую большинство ПЗЗ не содержат описание требований, о формировании искусственных земельных участков);

– исходя из анализа понятия искусственный земельный участок, в ряде случаев его можно считать сооружением и к нему должны применяться требования градостроительных регламентов;

– в силу разной правоприменительной практики (ИЗУ рассматривается в качестве земельного участка и ИЗУ рассматривается в качестве сооружения), является основной проблемой препятствующей массовой постановке искусственных земельных участков на кадастровый учет.

На наш взгляд правовой статус ИЗУ требует более четкого правового регулирования. Необходимо внести дополнение в законодательство о четком понимании определения, а также статуса искусственных земельных участков.

#### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Градорегулирование: Основы регулирования градостроительной деятельности в условиях становления рынка недвижимости / Э. К. Трутнев, Л. Е. Бандорин, Т. В. Гудзь (и др.). – Москва: Фонд «Институт экономики города», 2008. – 296 с. – ISBN 978-5-8130-0127-7. – EDN VWWRZH. – Текст: непосредственный&.

2. Гринь, Е. А. Искусственный земельный участок: проблемы терминологии / Гринь Е. А., Малимонова А. С. // Молодой ученый. — 2015. — №19. — С. 470-472. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sozdanie-iskusstvennyh-zemelnyh-uchastkov> (дата обращения 20.05.2023). – Текст: электронный.

3. Даниленко Е. П. Создание искусственных земельных участков: мировой опыт / Е. П. Даниленко, А. А. Дудина // Вектор ГеоНаук. – 2021. – Т. 4, № 3. – С. 45-50. – DOI 10.24412/2619-0761-2021-3-45-50. – EDN FJWMQE. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sozdanie-iskusstvennyh-zemelnyh-uchastkov-mirovoy-opyt> (дата обращения 01.06.2023). – Текст: электронный.

4. Пономарева, Е.В. Некоторые проблемные аспекты правового регулирования искусственно созданных земельных участков / Е.В. Пономарева, Ю.И. Абдуллина//Символ науки. - 2016. - № 9-1 (21). – С. 186-187. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sozdanie-iskusstvennyh-zemelnyh-uchastkov> (дата обращения 24.05.2023). – Текст: электронный.

5. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости: ФЗ от 13.07.2005 № 218-ФЗ / URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182661/9c316deef8fe09d58678b c378da8193223acb6700/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/9c316deef8fe09d58678b c378da8193223acb6700/) (дата обращения 30.05.2023). – Текст: электронный.

6. Российская Федерация. Законы. Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: ФЗ от 19.07.2011 № 246-ФЗ / URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_116987/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_116987/) (дата обращения 30.05.2023). – Текст: электронный.

© К. С. Вартамян, А. В. Чернов, А. В. Ершов, 2023