

Водные объекты имеют свою специфику

Казакова С.

Вопросы регулирования арендных отношений в разрезе водных объектов мало освещены в профессиональной литературе и в настоящий момент представляют большой интерес с точки зрения правоприменения и судебной практики. Изначально сам перечень правовых норм, регулирующих эти специфические арендные отношения, является проблематичным и становится предметом рассмотрения судов различных инстанций. Так, Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 19.01.2017 N Ф07-12019/2016 по делу N А66-17449/2015 посвящено исключительно толкованию возможностей применения в отношении водного объекта как объекта аренды не только норм Водного кодекса РФ, но и иных, не специфических нормативно-правовых актов.

Водный объект как объект правоприменения обладает интересной спецификой. С одной стороны, в соответствии с ч. 1 ст. 6 Водного кодекса РФ поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами, а из положений ст. 11 Водного кодекса РФ следует, что пользование поверхностными водными объектами осуществляется на основании договора водопользования или на основании решения о предоставлении водного объекта в пользование. С другой стороны, сама природа происхождения водного объекта может быть такова, что регулирование отношений по его аренде договором водопользования не представляется возможным. Действительно, при наличии водопреграждающих сооружений (таких, как плотина), находящихся, как и земельный участок, на котором они расположены, в законном владении какого-либо лица, говорить о данном водном объекте как о поверхностном водном объекте в том значении, как оно определено Водным кодексом РФ, не верно. Таким образом, основным ориентиром в данном вопросе является назначение земель, на площади которых расположен поверхностный водный объект, а также изучение характеристик самого объекта.

Нередко в ходе судебного разбирательства устанавливаются не только характеристики поверхностного водного объекта, но и в этой связи принадлежность конкретного земельного участка и находящегося на нем поверхностного водного объекта тому или иному субъекту права.

Следует учитывать, что в собственности муниципального образования могут находиться только такие пруды и покрытые ими земли, которые не имеют гидравлической связи с иными водными объектами и находятся за пределами водотоков, то есть замкнутые водоемы. Если пруд расположен на водотоке (реке, ручье, канале) и включает в себя в качестве составной части такой водоток и покрытые им земли, которые в силу положений Водного кодекса РФ являются федеральной собственностью, такой водный объект может находиться только в федеральной собственности. Так, Постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 19.09.2016 N Ф10-3561/2016 по делу N А14-9171/2015 признан обоснованным вывод судов о том, что спорный земельный участок относится к федеральному уровню собственности и действия муниципального образования по распоряжению им являлись незаконными, поскольку соответствующих прав относительно данного объекта у него

не имелось, в связи с чем договор аренды земельного участка, заключенный между администрацией и обществом, признан недействительным.

Способ защиты нарушенных прав также специфичен в делах, связанных с водопользованием. В большинстве случаев в суде оспаривается сам факт передачи поверхностных водных объектов в пользование конкретному лицу. Истцом, как правило, выступает Территориальное управление Росимущества, реже иные, надзорные государственные органы. В случае же, если территориальное управление не является стороной договора аренды, надлежащим способом судебной защиты является виндикационный иск.

Так, согласно Постановлению Арбитражного суда Центрального округа от 03.03.2017 N Ф10-320/2017 по делу N А14-15073/2015 Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Воронежской области обратилось в Арбитражный суд Воронежской области с иском к индивидуальному предпринимателю Д.В.В. об истребовании из чужого незаконного владения земельного участка. Исследовав материалы дела, суд установил, что данный земельный участок имеет характеристики: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - земли под обособленными водными объектами. Установив обстоятельства дела и дав оценку всем представленным доказательствам, суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу о наличии оснований для удовлетворения заявленных требований.

Сама возможность аренды тех или иных водных объектов, даже в ситуации, когда право аренды земельного участка с расположенным на нем водным объектом прошло государственную регистрацию и сведения внесены в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, также становится предметом судебных разбирательств. В данном случае выявляется также целая масса проблем, начиная от наличия возможности распоряжения такими земельными участками у местной администрации, а также о сроках исковой давности в отношении уже прошедших государственную регистрацию сделок. В силу положений ч. 1 ст. 8 Водного кодекса РФ все водные объекты, за исключением таких, как пруд или обводненный карьер, расположенные в границах принадлежащего на праве собственности субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию, физическому лицу или юридическому лицу земельного участка, находятся в федеральной собственности.

Так, Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 28.11.2016 N Ф01-5127/2016 по делу N А39-7480/2015 отменило решение Арбитражного суда Республики Мордовия от 25.04.2016 и Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 04.08.2016 по делу N А39-7480/2015, принятое и, соответственно, подтвердившее выводы о течении сроков исковой давности в отношении сделок по аренде водных объектов. Суд указал, что, несмотря на наличие сведений в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, срок исковой давности начинает течь с момента проведения уполномоченным органом, например прокуратурой, проверки в отношении указанных земельных участков и выявления нарушений, ставших причиной обращения в суд. Таким образом, суд указал, что деятельность Территориального управления Росимущества направлена на управление землями, а не связана с выявлением нарушений интересов Российской Федерации другими участниками гражданского оборота, поэтому сам по себе факт государственной регистрации права аренды на спорные земельные участки не означает,

что с указанного момента заинтересованное лицо могло знать о начале исполнения сторонами договора. Иными словами, осуществляя государственную регистрацию права, Территориальное управление Росимущества может не обладать всей полнотой сведений в отношении объектов недвижимости и, соответственно, возможных нарушений в отношении режимов использования данных объектов как следствия государственной регистрации права.

К аналогичному выводу пришел в Постановлении от 04.07.2017 N Ф02-2694/2017 по делу N А10-1238/2016 Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа. В данном деле основанием для предъявления иска послужило письмо N 13-4108-977/13 от 22.04.2012 Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Бурятия. Суд пояснил, что вывод судов о том, что ТУ Росимущества о нарушенном праве могло узнать с момента постановки участка на кадастровый учет, является ошибочным, поскольку участок был сформирован под сельскохозяйственную деятельность с категорией земель особо охраняемых территорий и объектов. Сведениями об имеющихся на этом участке объектах федеральной собственности ТУ Росимущества на тот момент не обладало. Даже отсутствие уверенности в наличии водного объекта на арендуемом земельном участке, по мнению суда, не может служить основанием для отказа в рассмотрении искового заявления. То же Постановление от 04.07.2017 N Ф02-2694/2017 по делу N А10-1238/2016 Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа содержит разъяснения, что отсутствие информации о водном объекте в формируемом Государственном водном реестре не лишает суд возможности определить его наличие и характеристики с использованием сведений, содержащихся в иных источниках, отвечающих требованиям относимости и допустимости доказательств. Суд пояснил, что возможное отсутствие водного объекта в реестре не свидетельствует о том, что существующий водный объект не может являться федеральной собственностью. Со ссылкой на письмо Федерального агентства водных ресурсов N 05-3320 от 04.08.2016 суд указал, что государственный водный реестр постоянно пополняется сведениями о водных объектах и гидротехнических сооружениях, и что в целях уточнения наименования и типа водного объекта (озеро, пруд и т.д.) необходимо обратиться в территориальные органы Росгидромета. Таким образом, суду надлежит при рассмотрении указанного дела привлечь уполномоченные государственные органы к участию в деле с целью установления факта наличия, а при наличии - и характеристик предполагаемого водного объекта.

Аналогичная практика прослеживается и в Постановлении Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 31.07.2017 N Ф08-5074/2017 по делу N А32-47549/2014. Защищая свои интересы, арендатор обратил внимание суда, что спорный водный объект отсутствует в государственном водном реестре, однако суд руководствовался иными доказательствами фактического существования поверхностного водного объекта. Режим предоставления участков, в составе которых находятся водные объекты, в аренду в том случае, если данные объекты могут быть предметом договора аренды в соответствии с действующим законодательством РФ, существенно отличается отсутствием обязательств по проведению торгов арендодателем и одновременным наличием обязательства арендатора получить лицензию на водопользование.

Так, Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 26.12.2016 N Ф06-16536/2016 по делу N А57-6882/2016 содержит выводы о том, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного

участка лицу, обладающему правом на добычу (вылов) водных биологических ресурсов на основании решения о предоставлении их в пользование, договора о предоставлении рыбопромыслового участка или договора пользования водными биологическими ресурсами, для осуществления деятельности, предусмотренной указанными решением или договорами.

Иная практика складывается в Московской области. Согласно Постановлению Десятого арбитражного апелляционного суда от 20.07.2017 N 10АП-7771/2017 по делу N А41-10315/17 поддерживаются выводы суда первой инстанции, что спорные земельные участки сформированы в качестве земельных участков, отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения, доказательств их перевода в иную категорию земель не представлено, в выписках из кадастровых паспортов земельных участков отсутствуют сведения об объектах водного фонда, а из текста договоров не следует, что ответчику в аренду передается ручей или озеро. Суд указал, что нахождение на земельных участках водных объектов (ручья и озера) само по себе не является определяющим для правового режима земельного участка. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования. А поскольку правовой режим земельного участка определяется именно из его принадлежности к категории земель и разрешенного использования, то при разрешении спора подлежат применению нормы Земельного кодекса РФ о землях сельскохозяйственного назначения и Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", а не о землях водного фонда. При разрешении вопроса о подлежащих применению нормах законодательства следует руководствоваться принадлежностью земельного участка к категории земель, в данном случае - к землям сельскохозяйственного назначения, в связи с чем правовое регулирование осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

Иной пласт проблем связан с возможностью заключения договора аренды или купли-продажи земельного участка с собственником недвижимого имущества, расположенного на данном участке, в том случае, если в границах данного участка расположен поверхностный водный объект. Согласно подп. 9 п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления такого участка собственнику расположенных на нем зданий и/или сооружений. Исключительный характер права лиц, являющихся собственниками зданий, сооружений, на приобретение в собственность или в аренду земельных участков, на которых расположены указанные объекты, означает, что никто, кроме указанного собственника, не имеет права на приватизацию или приобретение в аренду такого земельного участка. Однако в связи с нахождением на участке поверхностных водных объектов и, как следствие, территорий общего пользования неограниченного числа людей, пользование земельным участком, на территории которого расположены принадлежащие конкретному лицу здания и/или сооружения, даже собственником указанных объектов не представляется возможным.

Так, Постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 11.04.2017 N Ф08-1726/2017 по делу N А32-23455/2016 собственнику зданий отказано в отмене решения об отказе в предварительном согласовании предоставления в аренду земельного участка, необходимого для эксплуатации нежилых зданий лечебно-производственного корпуса, склада инвентаря, аэрозолярия, расположенных в районе устья реки, и в понуждении к подготовке и изданию постановления (распоряжения) о

предварительном согласовании предоставления земельного участка, необходимого для эксплуатации нежилых зданий, согласно схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

Аналогичная практика прослеживается и в Постановлении Арбитражного суда Уральского округа от 11.04.2017 N Ф09-1059/17 по делу N А07-6451/2016. Собственник здания оспаривал отказ в предоставлении в собственность за плату земельного участка под зданием, указав, что испрашиваемый участок находится во втором поясе зоны санитарной охраны водозаборов р. Уфы.

Интересная судебная практика складывается вокруг договоров водопользования на вновь присоединенных территориях, а именно в Республике Крым и городе с особым статусом Севастополе. У лиц, в чьем пользовании находятся водные объекты, возникла обязанность заключить договор водопользования на использование водного объекта и до момента получения договора водопользования исключить пользование водным объектом по видам деятельности, для которых согласно ч. 1 ст. 11 Водного кодекса РФ предусмотрено наличие договора водопользования. Так, в Постановлении Арбитражного суда Центрального округа от 06.06.2017 N Ф10-1883/2017 по делу N А83-4005/2016 разъясняется, что, несмотря на наличие ранее заключенных договоров аренды (водопользования), в соответствии с Федеральным конституционным законом N 6-ФКЗ нормативные правовые акты Республики Крым и города с особым статусом Севастополя, противоречащие Конституции РФ, не применяются, на территории Республики Крым действуют документы, в том числе подтверждающие право пользования, выданные государственными и иными официальными органами Украины, государственными и иными официальными органами Автономной Республики Крым, без ограничения срока их действия и какого-либо подтверждения со стороны государственных органов Российской Федерации, государственных органов Республики Крым, если иное не предусмотрено названным Законом, а также, если иное не вытекает из самих документов или существа отношения. Владение, пользование, распоряжение водными объектами, находящимися в собственности муниципальных образований, отнесено к полномочиям органов местного самоуправления. Но, несмотря на наличие актуализирующего ранее заключенный договор аренды дополнительного соглашения, суд разъяснил, что в силу ч. 3 ст. 12 Водного кодекса договор водопользования признается заключенным с момента его государственной регистрации в государственном водном реестре. В государственном водном реестре осуществляется государственная регистрация договоров водопользования, решений о предоставлении водных объектов в пользование, перехода прав и обязанностей по договорам водопользования, а также прекращения договора водопользования (ч. 2 ст. 31 Водного кодекса РФ).