

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Пензенский государственный университет архитектуры и строительства»  
Факультет «Управление территориями»

Кафедра «Кадастр недвижимости и право»

**«Утверждаю»**

*Зав. кафедрой*

\_\_\_\_\_  
*подпись, инициалы, фамилия*

О.В. Тараканов

«19» июня 2017 г.

## **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ НА ТЕМУ:**

### **СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПРОЦЕССА УЧЁТА И РЕГИСТРАЦИИ ИСКУССТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

**Автор выпускной  
квалификационной работы**

*подпись*

Е.Е. Силкина  
*инициалы, фамилия*

**Обозначение** ВКР - 2069059 – 21.03.02 – 130490 – 2017

**Группа** ЗиК – 41

**Направление** 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

*номер, наименование*

**Руководитель выпускной  
квалификационной работы**

*подпись, дата*

Н.Ю. Улицкая  
*инициалы, фамилия*

**Консультанты по разделам**

**Право**

*наименование раздела*

\_\_\_\_\_  
*подпись, дата*

Н.Ю. Улицкая  
*инициалы, фамилия*

**Экономика**

*наименование раздела*

\_\_\_\_\_  
*подпись, дата*

Н.Ю. Улицкая  
*инициалы, фамилия*

**Нормоконтроль**

*наименование раздела*

\_\_\_\_\_  
*подпись, дата*

Е.А. Белякова  
*инициалы, фамилия*

Пенза 2017

**«Утверждаю»**  
заведующий кафедрой «Кадастр недвижимости и право»

\_\_\_\_\_  
О.В. Тараканов  
«02» декабря 2016 г.

**ЗАДАНИЕ**  
**на выпускную квалификационную работу**  
**студентке группы ЗиК-41**

**Силкиной Екатерине Евгеньевне**  
(фамилия, имя, отчество)

Тема выпускной квалификационной работы  
**Совершенствование процесса учёта и регистрации искусственных земельных участков**

*утверждена приказом по Пензенскому государственному университету  
архитектуры и строительства № 06-09-332  
от «01» декабря 2016 г.*

*Срок представления выпускной квалификационной работы к защите  
«12» июня 2017 г.*

1. Исходные данные к выпускной квалификационной работе  
Земельный кодекс РФ; Градостроительный кодекс РФ;  
ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости";  
ФЗ от 19.07.2011 № 246-ФЗ "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"; зарубежный опыт создания искусственных земельных участков.
2. Содержание пояснительной записки  
Проанализировать теоретические и правовые основы регулирования формирования, учёта и регистрации искусственных земельных участков. Описать данные процедуры, а также рассмотреть проекты создания ИЗУ в Российской Федерации.  
Провести оценку зарубежного опыта в отношении создания, кадастрового учёта и государственной регистрации. Сравнить эти процессы на примере двух федеративных государств России и Германии.  
Разработать предложения по совершенствованию процедуры учёта и регистрации земельных участков, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности.

3. Перечень графического (иллюстрационного) материала
1. Порядок создания искусственных земельных участков
  2. Опыт создания искусственных земельных участков за рубежом
  3. Искусственные земельные участки, созданные за рубежом
  4. Предложения по совершенствованию процедуры учёта и регистрации ИЗУ

### Консультанты по разделам выпускной квалификационной работы

Право

*наименование раздела*

Экономика

*наименование раздела*

\_\_\_\_\_

*подпись, дата*

\_\_\_\_\_

*подпись, дата*

Н.Ю. Улицкая

*инициалы, фамилия*

Н.Ю. Улицкая

*инициалы, фамилия*

Дата выдачи задания «02» декабря 2016 г.

Руководитель \_\_\_\_\_ Н.Ю. Улицкая  
*подпись*

Задание принял к исполнению «02» декабря 2016 г.

\_\_\_\_\_ Е.Е. Силкина  
*подпись студента*

## АННОТАЦИЯ

выпускной квалификационной работы

**Силкиной Екатерины Евгеньевны**

на тему: **«Совершенствование процесса учёта и регистрации искусственных земельных участков»**

Научный руководитель: к.э.н., доцент Улицкая Н.Ю.

*Выпускная квалификационная работа посвящена учёту и регистрации искусственных земельных участков, а именно – совершенствованию данных процессов.*

*Первая глава рассматривает теоретические и правовые основы, касающиеся формирования, учёта и регистрации ИЗУ, а также анализ создания таких объектов на территории Российской Федерации.*

*Вторая глава посвящена оценке зарубежного опыта создания, проведения кадастрового учёта и регистрации искусственно созданных земельных участков. Помимо этого, во второй главе сравниваются два федеративных государства Россия и Германия в отношении работы в данной сфере.*

*Третья глава – расчетно-аналитическая, здесь предлагаются пути усовершенствования учёта и регистрации ИЗУ, а также производится экономический расчет стоимости основных этапов формирования ИЗУ.*

*Final qualification work is devoted to the registering of artificial land plots and improvement of these processes.*

*The first Chapter examines the theoretical and legal foundations for the formation and registration of IZU, as well as analysis of the creation of such objects on the territory of the Russian Federation.*

*The second Chapter is devoted to the estimation of foreign experience of creation of the cadastre registration and registration of artificially created land. In addition, the second Chapter compares the two federated States, Russia and Germany for the work in this field.*

*The third Chapter is analytical, it offers ways of improvement of accounting and registration of the PIU, and made economic calculations of the cost of the main stages of formation of the PIU.*

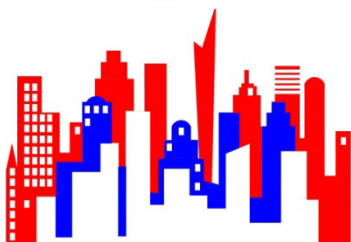
Автор работы

Силкина Е.Е.

Руководитель работы

Улицкая Н.Ю.

МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ КОМПАНИЯ  
АГЕНТСТВО КАДАСТРОВЫХ РАБОТ



ИНН 5836672942 КПП 582601001  
ОГРН 1155836002860  
Тел.: 8(8412)39-53-83 / 8(937)44-58-666  
www.akr58.ru / E-mail: akr58@list.ru  
440000 г. Пенза, ул. Бакунина, 80 А, офис 08

Декану факультета управления территориями Пензенского государственного университета архитектуры и строительства  
Тараканову О.В.

Предприятие (организация, фирма) ООО «Агентство  
Кадастровых Работ», 440008, г. Пенза, ул. Пушкина, д. 17/273,39-53-83

*(полное название, юридический адрес, телефон)*

просит поручить студенту гр. ЗИК-41 Силкиной Екатерине Евгеньевне

*(фамилия, имя, отчество студента)*

разработать выпускную квалификационную работу на тему: «Совершенствование  
процесса учёта и регистрации искусственных земельных участков»

и направить данного студента в нашу организацию на преддипломную практику.  
Руководителем практики от производства назначается и.о. Генерального  
директора Боряев Павел Николаевич

*(должность, фамилия, имя, отчество сотрудника предприятия)*

Руководитель организации \_\_\_\_\_ /фамилия, и.о./  
*(подпись, печать)*

## СПРАВКА

о результатах внедрения решений,  
разработанных в выпускной квалификационной работе студентом  
Пензенского государственного университета архитектуры и строительства  
Силкиной Екатериной Евгеньевной  
(ф.и.о. полностью)

В процессе выполнения выпускной квалификационной работы по теме:  
Совершенствование процесса учёта и регистрации искусственных земельных  
участков  
студентка *Силкина Е.Е.* приняла непосредственное участие в разработке вопросов,  
касающихся проведения учёта и регистрации искусственных земельных участков  
в России и за рубежом, а также рекомендаций по процессу их  
усовершенствования.

Полученные ей результаты нашли отражение в методических разработках  
ООО «Агентство Кадастровых Работ»  
(наименование органа, организации, предприятия)

В настоящее время методические разработки, включающие результаты  
выполненной выпускной квалификационной работы, находятся на стадии  
внедрения в производственный процесс организации.

Руководитель  
организации или подразделения \_\_\_\_\_  
подпись (фамилия, и.о.)

Печать организации

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ВВЕДЕНИЕ</b> .....	8
<b>1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ФОРМИРОВАНИЯ И УЧЕТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СОЗДАННЫХ НА ВОДНЫХ ОБЪЕКТАХ</b> .....	11
1.1 Понятие искусственного земельного участка, созданного на водном объекте, находящемся в федеральной собственности .....	11
1.2 Порядок и способы создания искусственных земельных участков.....	13
1.3 Особенности проведения государственного кадастрового учёта и регистрации искусственно созданных земельных участков .....	27
<b>2 ОПЫТ СОЗДАНИЯ, КАДАСТРОВЫЙ УЧЁТ, РЕГИСТРАЦИЯ ИСКУССТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ЗА РУБЕЖОМ</b> .....	29
2.1 Формирование искусственных участков за рубежом .....	29
2.2 Процесс создания и учёт искусственных земельных участков на примере Германии .....	36
2.3 Применение технологии Geotube® при создании ИЗУ .....	41
<b>3 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ УЧЕТА И РЕГИСТРАЦИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СОЗДАННЫХ НА ВОДНЫХ ОБЪЕКТАХ, НАХОДЯЩИХСЯ В ФЕДЕРАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ</b> .....	47
3.1 Предложения по модернизации процесса учета и регистрации ИЗУ.....	47
3.2 Экономическое обоснование стоимости ИЗУ на примере акватории Финского залива г. Санкт-Петербурга.....	56
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ</b> .....	60
<b>БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК</b> .....	62

## ВВЕДЕНИЕ

Искусственный земельный участок (ИЗУ) – это искусственно образованная территория, которая представляет собой участок суши, созданный трудом человека путем выполнения специальных работ на землях, занятых водными объектами или их частями, с целью размещения объектов капитального строительства или иного использования земельного участка.

Практика создания ИЗУ значительно опережала правовое регулирование данной области в России, которое долгое время не осуществлялось из-за отсутствия нормативно- правовых актов, регламентирующих основные этапы формирования.

В то время как в зарубежных странах (Голландия, Норвегия, Япония) искусственные земельные участки стали возводиться уже давно, и таким способом решается ряд важных проблем, например, в странах с быстро растущим экономическим благосостоянием (ОАЭ, Китай) – вопрос нехватки территории, другим, такие объекты нужны для развития туристической базы.

Вопросы урегулирования сферы возведения ИЗУ были решены после принятия Федерального закона № 246-ФЗ от 19.07.2011 «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ФЗ № 246-ФЗ), который дал возможность возникновения законным отношениям, связанными с созданием на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, искусственных земельных участков для целей строительства на них зданий, сооружений или их комплексного освоения в целях строительства.

ФЗ № 246- ФЗ смог закрепить устойчивое определение «*искусственный земельный участок*» – это сооружение, создаваемое на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий и признаваемое после ввода его в эксплуатацию также земельным участком. До этого определение



искусственного земельного участка было указано только в технических нормах, отдельные разновидности искусственного земельного участка упоминались в строительных нормах и правилах. И урегулировать основной алгоритм создания ИЗУ.

В связи с актуальностью выбранной темы, *целью* выпускной квалификационной работы является усовершенствование процесса учёта и регистрации искусственных земельных участков.

Для достижения выбранной цели были поставлены и решены следующие *задачи*:

1. Проанализировать теоретические и правовые особенности создания, учёта и регистрации ИЗУ.
2. Выявить основные цели и способы создания искусственно созданных земельных участков.
3. Исследовать существующий опыт формирования таких объектов в РФ.
4. Провести анализ зарубежного опыта в отношении возведения ИЗУ.
5. Сравнить процессы учёта и регистрации на примере двух федеративных государств.
6. Предложить пути усовершенствования систем учёта и регистрации в области искусственных земельных участков.
7. Привести экономическое обоснование стоимости работ по созданию ИЗУ на примере объекта, расположенного в акватории Финского залива г. Санкт-Петербурга.

*Объектом исследования* является теоретико- правовая основа регулирования формирования, учёта и регистрации искусственных земельных участков. *Предмет исследования* – система учёта и регистрации ИЗУ.

*Теоретико-методическая* основа исследования формируется на концептуальных положениях географии, урбанистики, права, экономики, экологии, социологии, землеустройства, кадастров, территориального планирования. *Инструментарно-методический* аппарат представлен логическим

и ситуационным анализом, сравнением, программно-прогнозными разработками, табличными и графическими приемами интерпретации информации и др.

*Информационная база* исследования формировалась на основе официальных данных Федеральной службы государственной статистики России (Росстат), Федеральной службы реестра, геодезии и картографии РФ (Росреестр), статистических и информационно-аналитических данных в сети интернет и т.п.

*Структура и объем выпускной квалификационной работы.* ВКР состоит из введения, трех глав, заключения, библиографического списка, включающего 31 наименование. Содержание работы изложено на 65 страницах машинописного текста, включая 26 рисунков и 10 таблиц.

# **1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ФОРМИРОВАНИЯ И УЧЕТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СОЗДАНЫХ НА ВОДНЫХ ОБЪЕКТАХ**

## **1.1 Понятие искусственного земельного участка, созданного на водном объекте, находящемся в федеральной собственности**

Согласно Федеральному закону от девятнадцатого июля две тысячи одиннадцатого года N 246-ФЗ "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", искусственный земельный участок - это сооружение, которое создаётся на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части двумя путями - намыва или отсыпки грунта, а также с возможностями использования других технологий, а после ввода такого объекта в эксплуатацию, признаётся земельным участком [5].

Известно еще огромное количество разнообразных методик создания таких земельных участков, кроме двух, регламентирующихся законом - намывка и отсыпка грунта. Причем созданные участки, могут как примыкать к уже существующим земельным участкам, так и существовать отдельно от них.

Изначально, понятие искусственного земельного участка, содержалось в Федеральном законе от 8 ноября 2007 г. N 261-ФЗ «О морских портах в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», после принятия Федерального закона, регулирующего правовые аспекты данных объектов недвижимости, терминология значительно изменилась [10]. Сравнение понятий искусственных земельных участков, созданных на водных объектах, приведено в табл.1.

Сравнив два определения, можно сделать вывод о том, что на сегодняшний день, искусственные земельные участки признаются, как сооружениями, так и земельными участками.

В отношении установленного на данный момент законом определения

существует множество разногласий среди учёных.

Таблица 1

### Сравнение понятий искусственных земельных участков

Федеральный закон 1	Определение 2
Федеральный закон от 8 ноября 2007 г. № 261-ФЗ «О морских портах в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»	<b>искусственно созданный земельный участок</b> — земельный участок, созданный в морском порту путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий
Федеральный закон от 19.07.2011 № 246-ФЗ "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"	<b>искусственный земельный участок</b> – это сооружение, создаваемое на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий и признаваемое после ввода его в эксплуатацию также земельным участком

Например, профессор кафедры экологического и земельного права юридического факультета Московского государственного университета им. М.В.Ломоносова О.И. Красов, утверждает, что такие участки, правильнее было бы признавать только объектами капитального строительства. Так как земельные участки – это природные объекты, которые зарождаются самостоятельно, без какого-либо вмешательства людей, поэтому действующее определение искусственного земельного участка является неточным.

Земельные участки создаются на водных объектах, таким образом, часть дна водоема после создания участков, можно определить, как часть суши. И тогда, согласно Федеральному закону "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" от 21.12.2004 N 172-ФЗ, целесообразно произвести перевод земель водного фонда в категорию земель другого назначения [7]. Но по мнению учёного Мельникова Н.Н. , который опираясь на статью 102 Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ , гласящей о том, что на землях, покрытых поверхностными водами, не осуществляется образование земельных участков [4], для создания искусственного земельного участка выделяется не только подводное дно, а весь водный объект в целом [13].

Также существует мнение о том, что данного типа участки логично было отнести к гидротехническим сооружениям. Федеральный закон "О безопасности гидротехнических сооружений" от 21.07.1997 N 117-ФЗ трактует определение гидротехнического сооружения, как сооружение, которое предназначено для уменьшения негативного влияния вод [9], но так как искусственные земельные участки не всегда имеют признаки таких объектов, следовательно, взгляды в отношении признания искусственных земельных участков гидротехническими сооружениями некорректны.

Гринь Е.А. и Малимонова А.С. объединяют такие термины как «искусственный земельный участок», «искусственно созданный земельный участок» и «искусственные острова». По их мнению, данные категории определений находятся на одном правовом уровне, и различия их заключаются лишь в том, что искусственные острова являются разновидностью искусственного земельного участка, созданного на водном объекте [15].

Если обратиться к определению природно-антропогенного объекта, который в соответствии с Федеральным законом от 10.01.2002 N 7-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "Об охране окружающей среды" является природным объектом, измененным в результате хозяйственной и иной деятельности, или объектом, созданным человеком, обладающим свойствами природного объекта и имеющего рекреационное и защитное значение [8], то искусственно созданные земельные участки можно отнести и к ним, только в более узком понятии.

На основании вышесказанного, возможно модернизировать термин искусственного земельного участка и определить его, как природно-антропогенное сооружение, которое с помощью нанотехнологий создается на водном объекте, и после ввода в эксплуатацию данного объекта, признается земельным участком.

## **1.2 Порядок и способы создания искусственных земельных участков**

### *Порядок создания искусственных земельных участков*

В России создание искусственных участков стало закреплено в

законодательстве лишь с недавних пор, после подписания 19 июля 2011 года Д.А. Медведевым первого закона, регулирующего образование искусственно созданных земельных участков.

Возведение искусственных земельных участков начинается с проявления инициативы создателей, которыми могут быть:

- федеральные органы исполнительной власти;
- исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации;
- органы местного самоуправления;
- физические лица (индивидуальные предприниматели, юридические лица).

Дальнейший порядок создания искусственного земельного участка представлен на рис. 1.

Инициатор подготавливает проект разрешения на создание искусственного земельного участка на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части.

Проект разрешения на создание искусственного земельного участка на водном объекте, находящемся в федеральной собственности имеет следующие обязательные пункты:

- 1) указание целевого назначения, вида разрешенного использования ИЗУ;
- 2) сведения об объекте капитального строительства, который в будущем будет возведен на земельном участке;
- 3) местоположение объекта недвижимости.

Приложением к проекту являются:

1. схема размещения искусственно созданного земельного участка на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части;
2. обоснование создания искусственного земельного участка.

Основные требования к оформлению приложения к проекту разрешения на создание искусственного участка устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.



*Рисунок 1 - Порядок создания ИЗУ*

Согласовывают проект разрешения на создание искусственного земельного участка на водном объекте с:

1) федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими государственный надзор в области использования и охраны водных объектов, федеральный государственный контроль (надзор) в области рыболовства и сохранения водных биологических ресурсов, государственный надзор в области внутреннего водного транспорта, а также с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию

государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере морского и речного транспорта (за исключением случаев, если искусственный земельный участок создается на водном объекте в акватории морского порта);

2) органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого планируется создание искусственного земельного участка;

3) органами местного самоуправления муниципальных образований, на территориях которых планируется создание искусственного земельного участка [5].

Сроки согласования не должны превышать одного месяца со дня поступления проекта разрешения. Если в течение месяца от органа, с которым проводят утверждение, не поступил ответ, то проект считается согласованным.

Если же уполномоченные на согласование органы власти в указанный срок направили замечания инициаторам, то после исправления указанных ошибок в проекте, создатели вновь могут отправить проект на утверждение.

Для получения разрешения на создание искусственного земельного участка инициаторы направляют виды документы, которые представлены в табл. 2.

Получение разрешения на создание искусственно созданного земельного участка является причиной для:

1) принятия уполномоченным органами власти решения о подготовке документации по планировке территории в планируемых границах искусственно созданного земельного участка в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

2) проведения открытого аукциона на право заключить договор о создании искусственного земельного участка, а также на право выполнения работ, необходимых для создания искусственного земельного участка.

Работы, которые выполняются при создании, делятся на четыре пункта:

Первый из них включает в себя подготовку документации по планировке территории в планируемых границах искусственного земельного участка;

Второй- выполнение инженерных изысканий для подготовки проектной документации;



Третий- подготовка проектной документации для создания искусственного земельного участка;

Четвертый- проведение работ по созданию искусственного земельного участка (намыв, отсыпка грунта или проведение работ с использованием иных технологий).

Таблица 2

**Документы для получения разрешения на создание**

<b>№ п/п</b>	<b>Документы</b>
<b>1</b>	<b>2</b>
<b>1</b>	копия документа, удостоверяющего личность заявителя (физические лица)
<b>2</b>	выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (индивидуальные предприниматели); выписка из единого государственного реестра юридических лиц (юридические лица)
<b>3</b>	проект разрешения на создание искусственного земельного участка на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части
<b>4</b>	схема размещения искусственно созданного земельного участка на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части
<b>5</b>	обоснование создания искусственного земельного участка
<b>6</b>	заклучения органов государственной власти, органов местного самоуправления о согласовании проекта разрешения на создание искусственного земельного участка
<b>7</b>	замечания органов государственной власти, органов местного самоуправления по проекту разрешения на создание искусственного земельного участка
<b>8</b>	документ о согласовании проекта разрешения на создание искусственного земельного участка по итогам работы согласительной комиссии

В табл. 3 представлены сведения о сторонах, с которыми заключаются договора о создании искусственных земельных участков с проведение аукциона и без аукциона.

Основные и дополнительные условия, предъявляемые к договору на создание искусственного земельного участка, содержатся в табл. 4.

В случае неисполнения лицом, заключившим договор, обязательств или в иных случаях, он может быть расторгнут в одностороннем порядке.

Для того чтобы оформить договор на создание искусственного земельного участка организуется аукцион на право заключить договор о создании искусственного земельного участка, который проводится на основании

разрешения на создание искусственного земельного участка в течение трех месяцев со дня его получения.

Таблица 3

### Заключение договора со сторонами

№ п/п	С проведением открытого аукциона	Без проведения аукциона
1	2	3
1	федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, являющимися инициаторами создания искусственного земельного участка	уполномоченным федеральным органом исполнительной власти с лицом, определенным указом или распоряжением Президента Российской Федерации либо распоряжением Правительства Российской Федерации
2	уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в случае создания искусственного земельного участка на водном объекте в акватории морского и речного порта	уполномоченным федеральным органом исполнительной власти с лицом, осуществляющим строительство или расширение морского порта на основании предусматривающего создание искусственного земельного участка решения Правительства Российской Федерации о строительстве или расширении морского порта
3	уполномоченным органом субъекта Российской Федерации в случаях, если инициатором создания искусственного земельного участка является физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, или юридическое лицо	уполномоченным федеральным органом исполнительной власти с собственником или арендатором земельного участка, который расположен в границах морского порта или в речном порту и будет иметь общую границу с искусственным земельным участком, при условии, что на искусственном земельном участке планируется размещение объекта капитального строительства, технологически связанного с объектом капитального строительства, размещенным на земельном участке в границах морского порта или в речном порту, либо планируется размещение объекта капитального строительства, предназначенного для осуществления деятельности в речном или морском порту, одновременно на земельном участке в границах морского порта или в речном порту и искусственном земельном участке

Ответственность за проведение аукциона возлагается на организатора, которым признается орган, уполномоченный на заключение договора, или действующая на основании договора с ним специализированная организация. Именно им определяются время, место проведения, необходимые документы,

начальная цена, ведется реестр заявителей, после завершения аукциона с победителем заключается договор.

Таблица 4

### Основные и дополнительные требования к договору

№ п/п	Существенные условия	Иные существенные условия
1	2	3
1	сведения о местоположении и планируемых границах искусственного земельного участка	обязательство лица или лиц, заключивших договор, осуществить строительство конкретного объекта капитального строительства на искусственном земельном участке, если это предусмотрено разрешением на создание искусственного земельного участка и извещением о проведении открытого аукциона
2	цена права на заключение договора в случае заключения договора на основании аукциона на право заключить договор о создании искусственного земельного участка	указание видов объектов капитального строительства, размещаемых на искусственном земельном участке и подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, условия и сроки такой передачи
3	обязательство лица, заключившего договор, выполнить в максимальные сроки предусмотренных работ	условия и объем участия органа, уполномоченного на выдачу разрешения на создание искусственного земельного участка, в выполнении предусмотренных работ
4	обязательство лица, заключившего договор, осуществить строительство объектов капитального строительства на искусственном земельном участке в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и проектной документацией, максимальные сроки осуществления такого строительства	способы и размер обеспечения исполнения обязательств по договору
5	указать срок договора	размеры долей в праве общей долевой собственности, если на создаваемый в соответствии с таким договором искусственный земельный участок возникает право общей долевой собственности
6	нести ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора	

Необходимые документы для получения разрешений на проведение работ по созданию и на строительство объектов капитального строительства

представлены в таблице 5.

Таблица 5

### Особенности документации для выдачи разрешений

№ п/п	Разрешение на проведение работ	Разрешение на строительство объекта капитального строительства на ИЗУ
1	2	3
1	материалы, содержащиеся в проектной документации искусственного земельного участка	правоустанавливающие документы на земельный участок
2	разрешение на создание искусственного земельного участка на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части либо решение о строительстве или расширении морского порта	градостроительный план земельного участка
3	положительное заключение государственной экспертизы проектной документации искусственного земельного участка, положительное заключение государственной экологической экспертизы этой проектной документации.	

Предпоследним этапом создания искусственного земельного участка – получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Которое предполагает, что после утверждения разрешения, сооружение, созданное на водном объекте, находящегося в федеральной собственности, признается земельным участком, использование которого регламентируется федеральными законами, гражданским и земельным законодательством.

Разрешение на ввод искусственно созданного земельного участка в эксплуатацию является:

1) подтверждением возможности перевода земель в земли, категории которых были указаны в разрешении на создание искусственного земельного участка;

2) определением вида, видов разрешенного использования искусственного земельного участка, которые были прописаны в документации по планировке территории искусственного земельного участка.

После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию искусственно созданного земельного участка, собственниками таких объектов становятся те, за чьи бюджетные средства были проведены работы по созданию:

- 1) Российская Федерация;
- 2) субъекты Российской Федерации;
- 3) муниципальные образования;
- 4) физические лица,
- 5) юридические лица.

Иностранные же граждане могут приобрести в собственность искусственные земельные участки в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими законами.

#### *Способы создания искусственно созданных земельных участков*

В мире известно большое количество искусственных участков и планируемых проектов их образования, каждый из них отличается друг от друга разнообразием, неповторимостью форм, целями использования.

На рис. 2 представлены наиболее частые основания создания искусственных земельных участков.



*Рисунок 2- Основания создания искусственных земельных участков*

В таблице 6 приведены наиболее разнообразные конфигурации искусственно созданных земельных участков.

Кроме конфигурации многолики материалы и способы возведения островов (табл. 7).

Таблица 6

### Конфигурация искусственных земельных участков

№ п/п	Конфигурация	Месторасположение
1	2	3
1	форма цветка	Остров Севит Республика Корея
2	три пальмы	Дубай, ОАЭ
3	буква S	Южная Африка
4	уменьшенная карта РФ	Россия
5	тюльпан (символ государства)	Нидерланды
6	полумесяц	Туркменистан

Таблица 7

### Материалы и способы создания искусственных островов

№ п/п	Расположение	Материал	Способ создания
1	2	3	4
1	Япония	Прессованный мусор	Отходы прошедшие термическую и механическую обработку спрессовывают в брикеты, с помощью которых создается остров (способ насыпки)
2	Сербия	Камни	Каждый житель, подплывая к острову, бросает камень, в связи чем увеличиваются его размеры
3	Британия	Пластиковые бутылки	Плавучий остров, сделанный из бутылок, связанный между собой рыболовными сетями на деревянных поддонах
4	Нидерланды	Дно водоема	Осушение почвы
5	ОАЭ	Мелкий песок	Насыпка песка, создающего холмы, на дно моря
6	Карское море	Лед	Намораживание льда
7	Гонконг	Камни	Выравнивание каменистого острова
8	государство Перу	Тростник	Плавучие острова (тростник высушивают, потом снова смачивают, а после сооружают остров)

*Опыт создания искусственных земельных участков, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности в России*

В СССР первый искусственный остров был возведен на Каспийском море в районе Махачкалы еще до войны – на нем располагался пороховой склад.

Остров Черепаха (рис.3) на Азовском море, поражал овальной структурой. Изначально его создавали, как морскую крепость по приказу Петра I, позже, которая была разрушена, последний раз объектом обследования он был в 1981.



*Рисунок 3 - «Черепаха» на Азовском море*

На сегодняшний день разрабатывается множество уникальных проектов по формированию новой территории (в Сочи, Анапе, Туапсе, Санкт-Петербурге.), которые преследуют разные цели использования.

Например, с 2006 года реализуется грандиозный проект создания «Морского фасада» в Санкт-Петербурге, который предусматривает расширение территории Васильевского острова в устье Невы (рис. 4). В Финском заливе было решено намыть 476,7 га земли, на которой городские власти решили построить пассажирский порт, жилые кварталы и объекты коммерческой недвижимости. Дело в том, что до этого Санкт-Петербургский порт не позволял принимать крупные международные лайнеры, корабли были вынуждены вставать на якорь в отдалении от берега. Чтобы решить проблему, международная архитектурная компания Gensler разработала мастер-план территории, который был одобрен архитектурным градостроительным советом в декабре 2006 года. В результате западный берег Васильевского острова было решено выдвинуть в Финский залив

на 800-1200 м, что потребовало около 24 млн куб. м песка. Общий объем инвестиций превысил \$2 млрд, причем большую часть средств предоставляет федеральный бюджет. Первый проект застройки этих территорий уже анонсирован. «Морская строительная компания» приобрела у УК «Морской фасад» участок площадью 8,5 га. Здесь предполагается построить пять жилых домов, детский сад, школу и паркинг - общей площадью около 190 тыс. кв. м. Завершение работ планируется осуществить к 2024 году [26].



*Рисунок 4 - Проект «Морской фасад» в Санкт-Петербурге*

«Остров Федерация» – это с 2007 года масштабный проект по созданию искусственного острова в акватории Черного моря, напротив горы Малый Ахун Хостинского района в городе Сочи, очертания которого должны были повторять контуры границ России, именно поэтому проект имеет такое название.

Намечалось создать зеленый архипелаг, который должен был находиться в 150 метрах от города Сочи, для связи с материком остров планировалось проложить пешеходный мост и 2 подземных тоннеля. На защищенной волноломами территории площадью 250 га рассчитывалось размещение отелей, вилл, торговых, деловых и развлекательных комплексов, объектов социальной инфраструктуры. Строительство острова предполагалось завершить к 2014 году, но, к сожалению, он так и не был реализован [29].

Макет острова «Федерация» в Хостинском районе города Сочи представлен на рис. 5.





*Рисунок 5 - Макет острова «Федерация» в г. Сочи*

С 2007 года существует проект намывной территории «Золотая Миля» в Анапе (рис. 6). На территории площадью 1350 га, проектируется курортно-рекреационный комплекс, с помощью которого планируется повысить уровень экономики края, а также создать прекрасное место для отдыха, которое несомненно сможет привлечь интерес туристов с разных уголков планеты.

На «Золотой Миле» будут расположены следующие объекты социальной инфраструктуры:

- торгово-развлекательные центры;
- спортивно-оздоровительные комплексы;
- среднеэтажную застройку;
- аквапарк;
- гостиницы, отели [27].

На стадии проекта остались также намывные острова воронежского водохранилища. По проекту было запланировано реализовать около 40% территории, что примерно равно 3 тыс. га. Необходимость образования намывной суши возникла в связи с увеличением численности населения Воронежа, к тому же предложенная инициатива была полностью экологична, так как не нанесла бы вреда окружающей среде, а наоборот разрешила проблему цветения воды [28].

Данный проект мог бы повысить инвестиционную привлекательность города, сделать его внешний вид еще более современным и интересным.



*Рисунок 6 - Проект в Анапе «Золотая Миля»*

На рис. 7 представлен проект разработки намывных островов на воронежском водохранилище.



*Рисунок 7 - Проект на воронежском водохранилище*

Проведя анализ опыта создания искусственных земельных участков в Российской Федерации, можно сделать вывод о том, что деятельность по формированию таких объектов недвижимости значительно перешагнула правовое регулирование, касающегося данной области. Как уже упоминалось выше, правовая сфера была урегулирована только в 2011 году после принятия соответствующего закона.

На данный момент, в России есть возможность воплотить в реальность любой проект по созданию искусственных земельных участков. Замысел может быть реализован в каком угодно российском регионе, для этого требуется лишь наличие федеральных водоемов и факт необходимости возведения такого типа объектов, а именно для южных регионов - привлечение туристов и создание дополнительных мест отдыха, северные районы- развитие промышленности или восполнение нехватки земельных ресурсов.

### **1.3 Особенности проведения государственного кадастрового учёта и регистрации искусственно созданных земельных участков**

Чтобы провести учёт искусственно созданного земельного участка необходимо в орган кадастрового учета направить документы, которые послужат основанием для постановки объекта на кадастровый учёт (табл. 8).

Таблица 8

#### **Документы для постановки на кадастровый учёт ИЗУ**

<b>№ п/п</b>	<b>Документы</b>
<b>1</b>	<b>2</b>
<b>1</b>	Заявление о проведении кадастрового учёта ИЗУ
<b>2</b>	Межевой план искусственного земельного участка
<b>3</b>	Договор о создании искусственного земельного участка в случае, если на искусственно созданный земельный участок возникает право общей долевой собственности
<b>4</b>	Разрешение на создание искусственного земельного участка
<b>5</b>	Документация по планировке территории в планируемых границах искусственного земельного участка;
<b>6</b>	Разрешение на ввод в эксплуатацию искусственно созданного земельного участка

В течение 5 рабочих дней орган регистрации права отправляет в орган, уполномоченный на выдачу разрешения на создание участка, выписку, которая подтверждает осуществление кадастрового учёта.

Зарегистрировать право собственности на созданный искусственный участок, возможно, если имеется решение на создание, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и договор создания. Одновременно проводят государственную регистрацию и на расположенный на искусственно созданном земельном участке объект капитального строительства, в том случае, если

разрешение на ввод земельного участка в эксплуатацию содержит еще разрешение на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства [6].

Проанализировав теоретические и правовые основы регулирования формирования и учёта искусственных земельных участков, можно сделать вывод о том, что мнения учёных в отношении определения ИЗУ значительно расходятся. Одни предлагают считать их только объектами капитального строительства, другие - гидротехническими сооружениями, третьи же объединяют в одно понятие сразу несколько терминов.

Оценка федерального закона об искусственных земельных участках показала, что правовое регулирование, существующее на сегодняшний день, требует глобальных доработок, которые смогли бы упростить и сделать более доступным процесс создания, учёта и регистрации искусственно созданных участков.

Исследования, касающиеся способов создания ИЗУ, привели к выводам о том, что цели формирования данных объектов многообразны. С помощью их решаются демографические, экономические, социальные и экологические проблемы. Также удивляет разнообразие форм и использование материалов для их создания.

Оценив опыт Российской Федерации относительно проектов формирования искусственных земельных участков, хочется сказать, что их множество и каждый из них уникален. К тому же на сегодняшний день Россия имеет все возможности для воплощения каждого разработанного проекта в реальность.

## **2 ОПЫТ СОЗДАНИЯ, КАДАСТРОВЫЙ УЧЁТ, РЕГИСТРАЦИЯ ИСКУССТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ЗА РУБЕЖОМ**

### **2.1 Формирование искусственных участков за рубежом**

Создание искусственных земельных участков на сегодняшний день не является новинкой, их образование началось еще много лет назад, но, как и раньше, таким способом решается ряд важных проблем. Например, в таких странах как Голландия, Норвегия, Япония, искусственные земельные участки стали возводиться из-за высокого дефицита земельных ресурсов; в странах с быстро растущим экономическим благосостоянием (ОАЭ, Китай) – решается вопрос нехватки территории, другим, такие объекты нужны для привлечения туризма. По различным причинам искусственные участки создавались и продолжают создаваться, даже не смотря, на дорогостоящие затраты [21].

В мире известно большое количество искусственных островов и планируемых проектов их образования, каждый из них отличается друг от друга разнообразием, неповторимостью форм, целями использования.

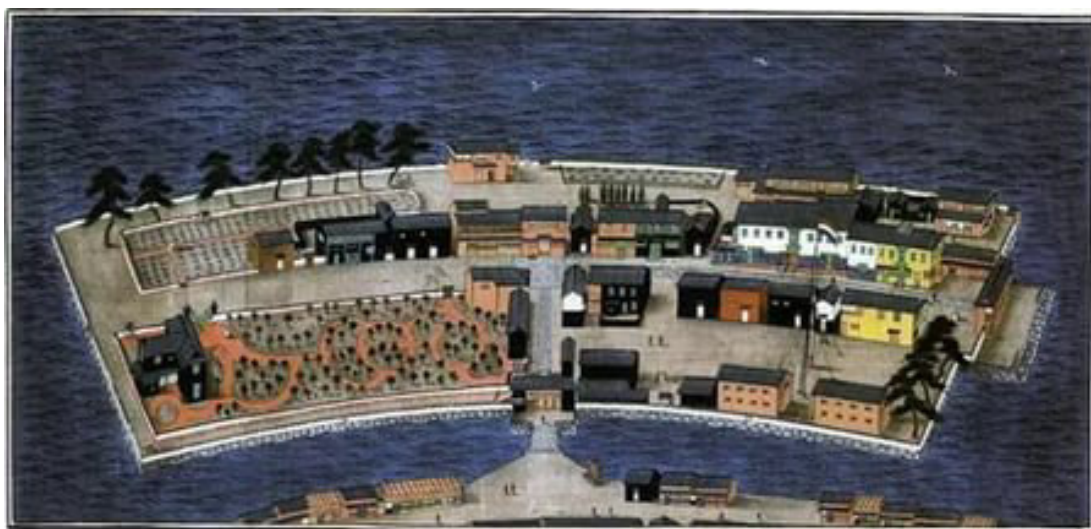
Первым искусственным островом считается Дедзима, созданным в Японии еще в XVII веке. Он играл роль карантина, где осуществлялись приемы иностранных гостей, и служил единственным местом, откуда власти получали информацию о внешнем мире.

Строительство искусственного острова началось в 1634 году по приказу сёгуна Иэмицу изначально как места торговли и хранения товара для португальских купцов. Размер острова имеет маленький размер - всего 120 на 75 метров. К изготовлению насыпного участка суши, со всех сторон окруженного морем, Японию подвигла политическая необходимость. Дело в том, что в описываемое время страна "Восходящего солнца" была закрытой для иностранцев территорией. Вот для международных контактов остров и возвели в кратчайшие по тем меркам сроки. Этот остров впоследствии служил морским портом для голландских торговых судов, так как в 1637 году случилось восстание в Симабаре, в котором самое активное участие принимали японские христиане,



после которого сёгунат решил изгнать всех европейцев из Японии, кроме голландцев, так как они оказывали помощь в подавлении восстания. Существенным фактом было то, что Дэдзима —искусственный остров, а значит, нога чужаков не касалась священной земли Японии. Им было разрешено вести торговлю через Нагасаки. В 1641 году торговая фактория голландцев была разрушена, и им пришлось довольствоваться гораздо менее комфортной Дэдзимой [18].

На рис. 8 показан первый искусственный остров Дедзима, который был запроектирован в форме веера.



*Рисунок 8 - Первый искусственный остров Японии - Дедзима*

Сегодня Япония имеет большое количество искусственных участков, как показывает статистика, из трёх тысяч островов семь из них созданы искусственным путём, все это объясняется недостаточной жилой площадью. Материалом для строительства служат не только снесенные холмы и небольшие прибрежные горы, но и обыкновенный мусор. На "мусорном острове" размещают как спортивные, так и развлекательные сооружения (рис. 9).

Правительство Японии даже реализовало программу, которая к к 2015 году уменьшить появление мусора в стране на 60%. По сравнению с уровнем 2000 года в 2015 году общее количество мусора не превышает 23 млн. тонн в год.

Главными приоритетами программы были переработка мусора и вторичное его использование. Большая часть полученного из мусора материала была направлена на строительство насыпных островов.



*Рисунок 9 - Остров, сделанный из мусора (Япония)*

В городе Сеул был создан первый в Республике Кореи остров Севит (рис. 10). Он представлен в форме цветка и разделен на три части-островков «Кавит», «Чхэвит» и «Сольвит», возведен на реке Ханган и связан с рекой цепями. Каждый островок имеет свое предназначение – на двух проводят культурные мероприятия, а третий служит для проведения соревнований на воде. Так как река Ханган является объектом туризма, то строительство острова смогло повысить ее привлекательность и популярность.



*Рисунок 10 - Искусственный остров Севит*

Как известно, большая часть искусственных участков создается с целью повышения туристической базы. Поэтому беспрецедентным лидером в данном вопросе являются Объединённые Арабские Эмираты, чей опыт создания искусственных земель можно по праву считать образцом для подражания.

Поэтому в крупнейшем городе ОАЭ Дубае расположились остров три «пальмы» и два архипелага. Для проживания людей возвели самый большой из них Пальму Дейра. Строительство его началось еще с 2004 года, в форме полумесяца. На нем может одновременно находиться 1000000 человек [25]. Джебель Али– средняя пальма, ее начали строить в 2002 году. Пальму Джумейра строили в период с 2001 по 2006 г. На островах расположены жилые дома и отели, торговые центры и парки, а также рестораны. В архипелаги Мир и Вселенная входит множество островов, каждый из которых имеет название. Любой человек, имеющий достаточно денежных средств, может приобрести остров и расположить на нем виллы.

На рис. 11 показаны «Пальмовые острова в Дубае».



*Рисунок 11 - «Пальмовые острова в Дубае»*

Не менее грандиозным островным проектом Объединённых Арабских Эмиратов является архипелаг «Мир» [30] (рис. 12), реализация которого завершилась к началу 2008 года строительством 300 островов, напоминающими общими очертаниями карту мира. Общая площадь архипелага равняется 55 км<sup>2</sup>, что делает его крупнейшим искусственным архипелагом в мире. Размеры



островов варьируются от 14 тысяч до 83 тысяч м<sup>2</sup>, ширина проливов между ними составляет от 50 до 100 метров с глубиной от 8 до 16 метров.

При создании островов использовался песок из Персидского залива. «Мир» соединен с материком только водным и воздушным сообщением. От больших волн комплекс защищает искусственно возведенный волнорез. Водоснабжение и электричество поступает с материка. С целью сохранения флоры и фауны Персидского залива вокруг островов построены рифы, во избежание застоя воды установлены специальные очистные сооружения. Планируется, что «Мир» станет элитным сообществом, которое будет состоять из избранных жителей Земли, обслуживающего персонала и туристов, общее число которых не будет превышать 200 тысяч человек.



*Рисунок 12 - Архипелаг «Мир»*

Посредством создания искусственных территорий проблемы нехватки земли решают также Дания, Китайская Народная Республика, Мальдивские острова, княжество Монако и другие.

Например, Флорида имеет 7 таких объектов, шесть из них используются для жилой застройки, а на седьмом люди отдыхают и устраивают пикники.

Другим огромнейшим островом признается Эйсселог в Нидерландах, особенностью является то, что его строили ни как обычно, засыпая камни, грунт и песок в воду, а наоборот, осушая почву [16]. Процесс образования занял 30 лет,

только к концу 1950 году образовалась провинция Флеволанд. Она состоит из двух участков осушенной земли, разделенных дамбами (рис. 13).



*Рисунок 13 - Эйсселог*

Как показала практика, такие объекты сооружаются не только для людей, но и для птиц. Чем и отличилась Южная Африка, в 2006 году там возвели остров в форме буквы S, чтобы на нем могли обитать птицы. Благодаря людям, на этом острове образовалось несчетное количество птичьих гнезд [24].

Экзотический остров показан на рис. 14.



*Рисунок 14 - Птичий остров «Фламинго»*

Экзотичностью идеи поразил британец, который построил свой остров из нескольких тысяч пластиковых бутылок (рис. 15), они были замотаны в рыболовные сети и установлены на деревянные поддоны. Все 18 метров он засыпал песком, украсил растениями, даже устроил бассейн, в котором живут утки. От берега такой остров далеко не уплывает, а добраться до материка на нем можно как на плоту [23].



*Рисунок 15 - Бутылочный искусственный участок*

Для откачки нефти недалеко от Аляски построен искусственный остров, который разрешил вопросы с нехваткой мест для проведения работ (рис. 16).



*Рисунок 16 - Остров недалеко от Аляски*

У берегов Сербии находится искусственный островок Госпо, размеры которого продолжают увеличиваться с каждым годом благодаря древней традиции – местные жители подплывают к нему на лодках, груженых камнями, и бросают их у берегов, увеличивая таким нехитрым способом его размер [12].

Природа создает поистине чудесные явления, но, как показывает практика, человек тоже в состоянии творить чудеса, которые будут впечатлять не меньше

природных. Можно бесконечно продолжать список объектов, впечатляющих своей грациозностью и многообразием, так как с каждым годом число искусственных земельных участков по всему миру, удивляя своей индивидуальностью и неповторимостью, увеличивается. С их возникновением эффективно решается ряд экономических, территориальных, экологических и даже демографических проблем.

Таким образом, причинами строительства ИЗУ являются:

- нехватка земель и как следствие этого перенаселение и неоправданно высокие цены на жильё;
- проблемы утилизации бытовых и производственных отходов;
- развитие туризма [19].

## **2.2 Процесс создания и учёт искусственных земельных участков на примере Германии**

### *Создание и учёт ИЗУ в Германии*

В Федеративной Республике Германии область создания искусственных земельных участков регламентируется законами водного хозяйства.

Поэтому определение ИЗУ содержится в Водно-хозяйственном законе ФРГ и трактуется следующим образом: это сооружение, которое создано для выработки энергии из ветра или воды; или сооружение, которое предоставляют строительные и портовые сооружения [22].

Что касается владения, то в Германии данные объекты могут находиться в любых формах собственности, которые предусмотрены законодательством.

Закон Германии от 1957 года «Об организации водного хозяйства» позволяет водным объектам выступать, как отдельными ЗУ так и быть частью прибрежных ЗУ, тогда в данном случае водоем является частью земельного участка. Поэтому в собственность приватизируется земельный участок, располагающийся под водой.

В зависимости от того, является водный объект, который предусматривает расположение искусственно созданного земельного участка, самостоятельным



земельным участком или частью, различаются собственники данных сооружений. Отдельный земельный участок предполагает, что он будет принадлежать собственнику водоема, часть прибрежного земельного участка – собственник данной части. Поэтому право собственности не имеет связи, за чьи бюджетные средства было произведено возведение участка.

Строительство ИЗУ начинается с заключения договора. Вид заключаемого договора определяет форма собственности создаваемого участка. Если строительные работы предполагается проводить на водном объекте, который находится в частной собственности, то заключаются частно- правовые договора (т.е., договор подряда), если же возведение будет осуществляться на водоеме любого другого вида собственности, то оформляется публично- правовой договор (инвестиционный или концессионный).

#### ***Кадастровый учёт и регистрация ИЗУ в Германии***

Кадастровая деятельность Германии разделена на две части: поземельная книга и кадастр недвижимости. Все сведения об объектах недвижимости содержатся в Земельном кадастре, который является официальным реестром.

Кадастр недвижимости ФРГ представляет собой утвержденный список земельных участков, который официально зарегистрирован в поземельной книге, хранящий достоверные сведения обо всех объектах Германии.

Недвижимым имуществом признаются и земельные участки и сооружения, а также земельные участки с расположенными на них постройками.

Учёт и регистрация регламентируются следующими законами: Германским гражданским кодексом BGB (ГГК), принятым в 1897 г.; положением о ведении кадастровых (поземельных) книг (GBO) (ППК), утвержденным 26 мая 1994 г.; положением о проведении кадастрового учета (GBV) и закон об упорядочении земельного кадастра (GBVerG) [14].

Поземельная книга содержит все сведения о правах на объект недвижимости, каждому отводится отдельный лист книги. Реестр ведется только в электронном виде, после внесения сведений в Поземельную книгу, информация

передается в Дрезден, именно там сосредоточен основной сбор электронной книги.

Конструкция Земельного кадастра представлена тремя разделами:

Первый содержит сведения о собственнике. Во второй записываются какие-либо ограничения или отметки кадастра. Третий - обязательства, ипотеки.

После регистрации на объект недвижимости приобретается право собственности. Регистрация, которая является общедоступной, осуществляется в соответствии с Германским гражданским кодексом.

Государственная регистрация не имеет установленных четких сроков. Нужно лишь сказать о том, что уровень кадастра недвижимости значительно возрос, если еще в 1990-х годах регистрация могла занимать целый год, то сейчас осуществляется за 2-6 недель.

#### *Сходства и различия ИЗУ России и Германии*

Земля, как известно,- главнейший ресурс жизнедеятельности человека, и вопрос нехватки земельных ресурсов на сегодняшний день является главной и важной проблемой. Поэтому создание искусственных земельных участков становится все актуальнее.

Рассмотрим же основные сходства и различия процесса создания, учёта и регистрации на примере двух федеративных государств России и Германии.

Стоит отметить, что в России созданию ИЗУ посвящен целый закон от 19.07.2011 N 246-ФЗ "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", Германия же в этом вопросе более скромна и там не было создано специально нормативно-правовых документов, регулирующих этот процесс. Как уже говорилось, правовое регулирование в ФРГ заключено в законе о Водном хозяйстве.

Соответственно, определения искусственных участков значительно различаются, что видно из табл.9.

На основании этого, можно сделать вывод о том, что в России искусственно созданные земельные участки могут быть признаны, как земельными участками,

так и сооружениями, в Германии же - только сооружениями [20].

Таблица 9

### Сравнение двух понятий ИЗУ

№ п/п	Государство	Закон	Определение
1	2	3	4
1	Россия	№ 246-ФЗ "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 19.07.2011 г.	сооружение, создаваемое на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий и признаваемое после ввода его в эксплуатацию также земельным участком
2	Германия	Водно-хозяйственный закон ФРГ	сооружение, которое создано для выработки энергии из ветра или воды; или сооружение, предоставленное строительными и портовыми сооружениями

Если законодательство Федеративной Республики Германии предусматривает возведение искусственных земельным участков на водных объектах, находящихся в любой форме собственности, то проанализировав ст.3 Федерального закона от 19.07.2011 № 246-ФЗ "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", можно сказать, что Российской Федерацией разрешается создание на объектах, которые находятся только в федеральной собственности [5].

Также отличаются договора на создание объектов (табл. 10).

Таблица 10

### Договор на создание ИЗУ

№ п/п	Россия	Германия
1	2	3
1	- публично- правовой договор	- частно- правовые договора (т.е., договор подряда), - публично- правовой договор (инвестиционный или концессионный)

Проанализировав табл. 10 , можно сделать вывод о том, что для начала строительства, как Германии так и России необходим заключенный договор на создание ИЗУ. Статья 7 ФЗ № 246- ФЗ «Об искусственных земельных участках», регулирует правовую часть заключения. Согласно ей, одной стороной договора является орган государственной власти или орган местного самоуправления, поэтому данный договор будет считаться публично- правовым [5].

В Германии если строительные работы предполагается проводить на водном объекте, который находится в частной собственности, то заключаются частно- правовые договора (т.е., договор подряда), если же возведение будет осуществляться на водоеме любого другого вида собственности, то оформляется публично- правовой договор (инвестиционный или концессионный).

Значительно отличается процесс проведения учёта и регистрации, так как ФРГ признает искусственные земельные участками только сооружениями, то соответственно требуется только регистрация права на сооружение, в РФ этот процесс протекает одновременно и регистрируется право как на земельный участок, так и на сооружение.

Отличаются сроки государственной регистрации, если в РФ кадастровый учёт занимает 5 дней и еще не более 10 дней регистрация права, то в Германии срок не установлен.

Рассмотрев процесс создания, кадастровый учет и регистрацию искусственно созданных земельных участков в Германии, а также сравнив идентичные процессы двух федеративных государств, можно сделать вывод о том, что ведение кадастра ФРГ достигло высшую ступень развития, что определяется устойчивым законодательством в данной сфере, чего нельзя сказать о России, так как правовое регулирование искусственных земельных участков относительно новое в нашей стране, поэтому многие вопросы остались не до конца раскрыты и требуют усовершенствований и дополнений.



## 2.3 Применение технологии Geotube® при создании ИЗУ

Человечество достаточно давно научилось приращивать сухопутные территории за счет строительства искусственных островов. История создания ИЗУ восходит к временам Месопотамии, племена которой жили на островах, построенных на искусственных земляных насыпях.

С тех пор люди значительно продвинулись вперед в данном вопросе – реализовано несколько десятков подобных проектов для различных целей: размещение морских портов, аэропортов, проведение Олимпийских игр, возведение жилищной застройки и т.д.

Но при этом возникли новые проблемы, касающиеся, например, охраны окружающей среды. И поэтому, технологиям, которые уже применяются, материалам создания, уделяется большое внимание. Целью совершенствования методик является уменьшение затрат на формирование ИЗУ, а также снижение негативных факторов воздействия на окружающую среду.

Основные негативные стороны существующих на сегодняшний день методик создания, которые применяются при формировании искусственных земельных участков представлены на рис. 17.

На сегодняшний день по всему миру применяется удивительная технология Geotube®, с помощью нее решается ряд важных проблем, например, очищение водоемов, осуществление гидротехнического строительства, а самое инновационное - это возведение искусственных островов. Геотуб имеет ряд преимуществ перед другими технологиями, которые заключаются в простоте применения, выгодном использовании в финансовом плане, стойкости, долговечности.

Область использования системы Geotube® достаточно разнообразна, она не ограничивается только созданием новой суши или строительством гидротехнических сооружений (рис. 18).

Применение системы контейнеров Геотуб показано на рисунке 19 с поперечной стороны.

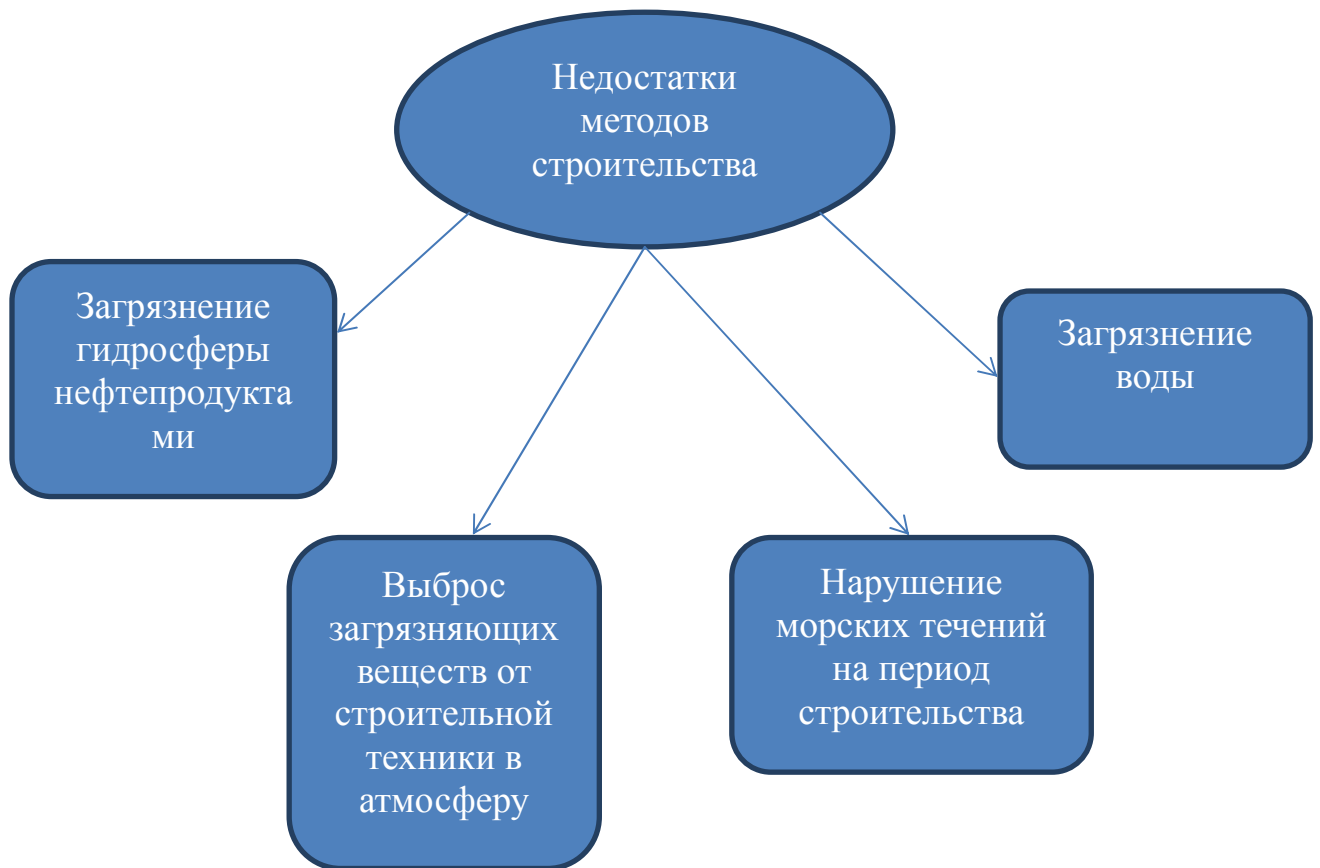


Рисунок 17 - Негативные методы строительства

Такие контейнеры могут по-разному располагаться при строительстве. Например, состоять из множества оболочек, накладываться друг на друга (рис. 20), сверху они могут быть дополнены камнями, песком и т.д., что придаст большей естественности.

Система применения Геотубов заключается в наполнении контейнера Geotube® различными веществами, все что находится внутри контейнера, защищается от окружающей среды.

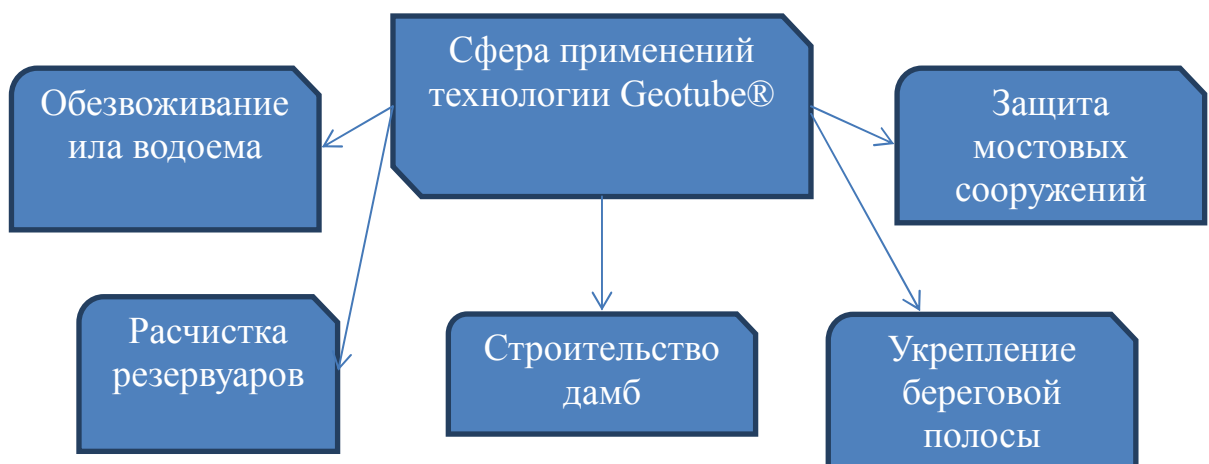
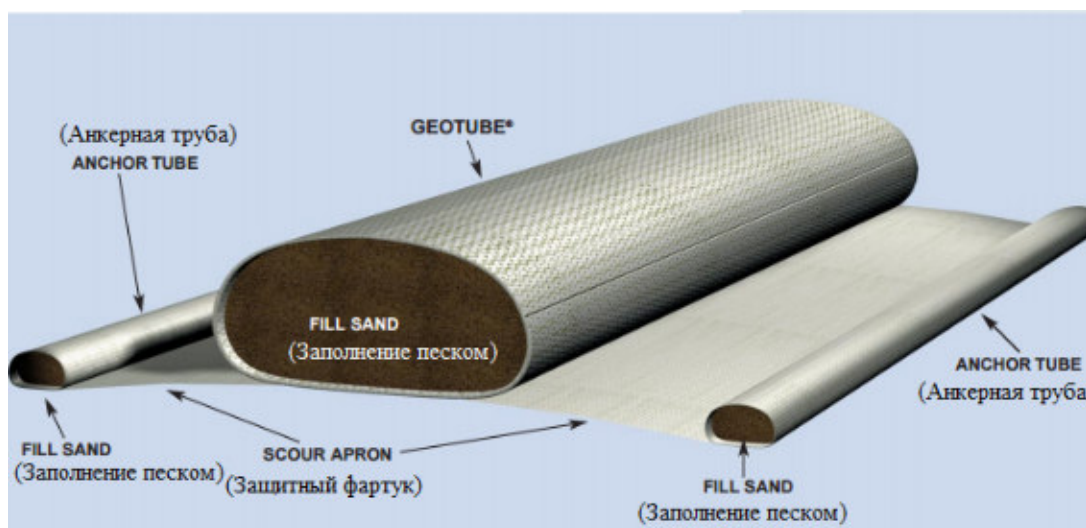
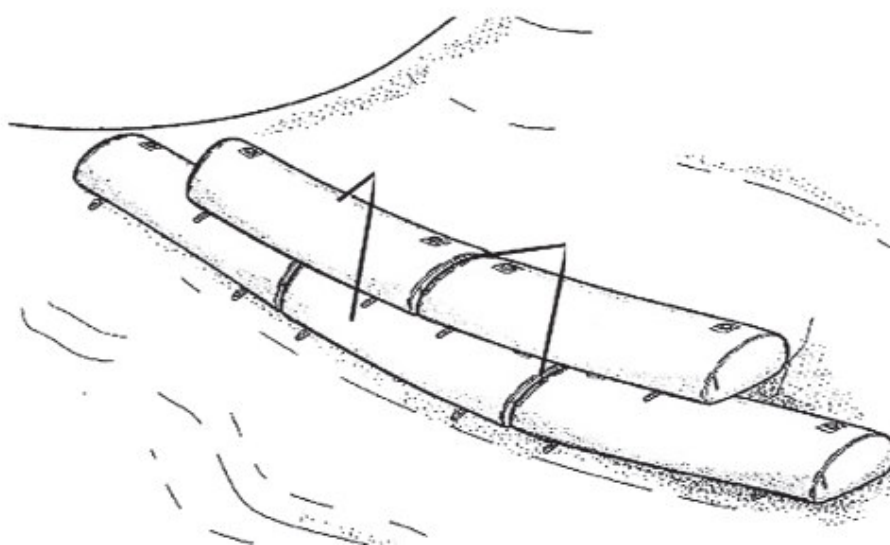


Рисунок 18 - Сфера применений технологии Геотуб



*Рисунок 19 - Поперечное сечение с применением контейнера Геотуб*



*Рисунок 20 - Пример укладки контейнеров Geotube®*

При формировании новой суши, контейнеры в рабочее положение устанавливают уже после наполнения, поэтому используются дополнительные баржи с легко открывающимся дном. После того, как баржу доставляют на место, где предполагается расположение искусственного острова, дно открывается и контейнер спускают вниз. Данный способ намного удобнее и благоприятнее, так как совмещает в себе одновременно разработку, транспортировку и отсыпку.

Строительство искусственных участков с применением Геотуба состоит из несколько этапов. Самый первый и главный, это подготовка участка. Участок должен быть абсолютно ровный, горизонтальный, не содержащий каких-либо

препятствий, а именно корней, камней, так как они способны повредить контейнеры [17].

Для того чтобы предохранить конструкцию от размыва, на всю площадку укладывают защитный слой, который называется фартуком, именно он помогает повысить прочность и эффективность проделанной работы.

Только после этого начинается установка контейнеров Geotube®. Сверху их покрывают слоем почвы, чтобы обеспечить защиту от ультрафиолетового излучения, а между системой открытые отверстия заполняют песком, что обеспечивает наибольшую прочность. Когда конструкция полностью готова, ее снова покрывают укрепляющим слоем- фартуком, а фартук декорируют любым понравившимся материалом (камни, грунт, песок и т.д.).

Геотубы различаются многообразием форм, могут быть и плоскими и круглыми, а также можно выбрать любые подходящие размеры контейнеров Geotube®.

На рисунке 21 представлены достоинства применения данной технологии.

Технология Geotube® считается новейшей на практике строительства искусственных земельных участков, но как показал анализ, разнообразной, эффективной, экономичной, а главное, быстропотекающей. Но наряду с достоинствами, данной система имеет и недостатки, их значительно меньше, чем преимуществ, и они заключаются в возможности возведения лишь на небольших глубинах и наличия совершенно ровной поверхности.

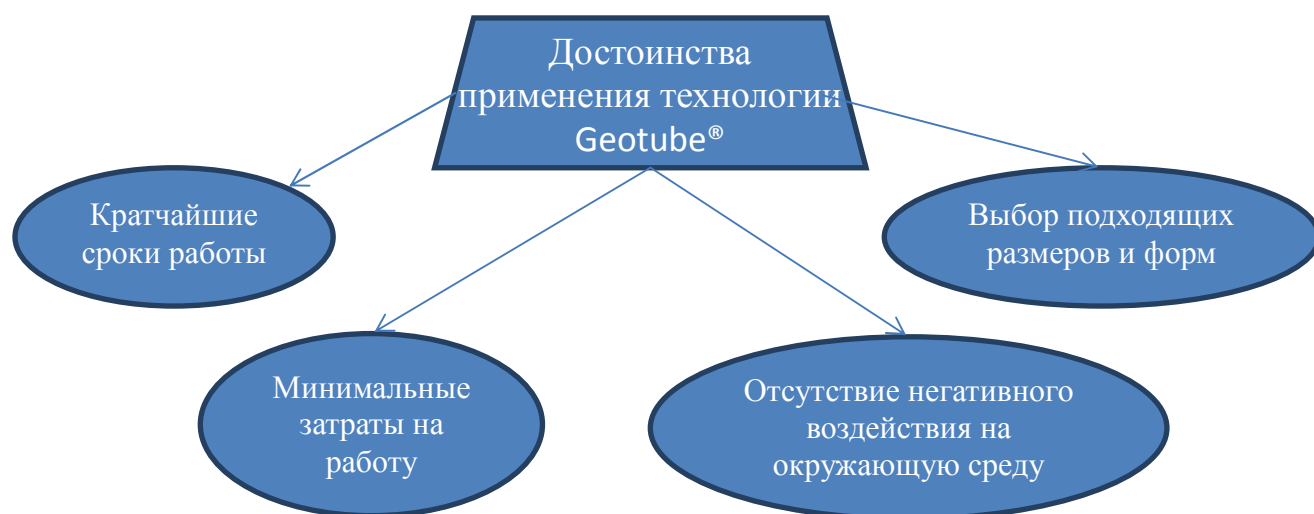


Рисунок 21 - Достоинства технологии Geotube®

Так как данная конструкция, как показала практика, является устойчивой к воздействию факторов окружающей среды, то ее применение может распространяться не только на реки, но и на моря.

Создание искусственных островов с применением технологии Geotube® уже известно миру еще с 2006 года, когда в Бахрейне был создан остров Amwaj (рис. 22). Он располагается на Персидском заливе, глубина которого равна примерно 36 метров, а максимальная глубина, которая позволяет применять новейшую технологию равна 101 метр [31].



*Рисунок 22 – Остров Амвај в Бахрејне*

В России данную технологию возможно попробовать на Финском заливе, его глубина составляет 121 метр, что приблизительно равно максимальной глубине, необходимой для Geotube®. Известно только, что температура Персидского залива равна +17 градусов, а Финский залив может опускаться и до отрицательным температур, поэтому реакция технологии на колебания температур остается неизвестной, и требует дальнейших глубоких исследований, прежде чем приниматься за строительство с применение технологии Геотуб.

Зарубежный опыт относительно формирования искусственных земельных участков показал, что не только природа способна создавать шедевры, но и человек может удивлять не меньше. ИЗУ можно описывать бесконечно, так как на сегодняшний день их насчитывается огромное количество. Каждый объект по-своему уникален и чудесен. Благодаря созданию таких участков, многие страны мира смогли повысить инвестиционную привлекательность, создать

дополнительные рабочие места, а также решить проблему загрязнения окружающей среды.

Сравнив процесс учёта и регистрации двух федеративных государств России и Германии, можно сделать вывод о том, что в каждой стране он протекает по-разному. Например, ФРГ уже давно в данной сфере имеет устойчивое законодательство. В то время как Россия только в 2011 году достигла правового урегулирования, причем многие вопросы так и остались не полностью раскрытыми.

Человечество давно продвинулось вперед в строительстве намывных территорий, как уже говорилось выше, что таким образом решается ряд важных проблем, но это не значит, что не возникает новых, например таких, которые касаются загрязнения окружающей среды.

Многие технологии, применяемые для формирования, требуют усовершенствования и снижения негативных воздействий. Но, как известно, «безвыходных ситуаций не бывает», поэтому на сегодняшний день существует технология Geotube®. Она применяется не только для создания новой суши, а также для строительства гидротехнических сооружений, очищения водоемов.

Преимущество системы Геотуб заключается в уменьшении сроков работ, минимальных затратах, а также отсутствии вредных воздействий. Данную конструкцию возможно применять не только на реках, но и морях.

### **3 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ УЧЕТА И РЕГИСТРАЦИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СОЗДАНЫХ НА ВОДНЫХ ОБЪЕКТАХ, НАХОДЯЩИХСЯ В ФЕДЕРАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

#### **3.1 Предложения по модернизации процесса учета и регистрации ИЗУ**

*Рекомендации по внесению дополнений в Федеральный закон от 19.07.2011 № 246-ФЗ и другие законы*

1) В соответствии со ст. 3 Федерального закона N 246-ФЗ "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", искусственный земельный участок является сооружением, которое признают после ввода в эксплуатацию земельным участком, но после положение сооружения сохраняется [5]. Так как на данные виды объектов и отношения, возникающие в ходе их создания, нормы земельного законодательства и гражданского права имеют свое распространение, то необходимо отметить, что отсутствие в Гражданском и Земельном кодексе понятия искусственного земельного участка является недоработкой. Наряду с этим, ИЗУ имеет существенные отличия от других объектов гражданских прав, что еще раз подтверждает необходимость отражения в ЗК РФ и ГК РФ данной терминологии.

2) К тому же, что касается прав в отношении ИЗУ, то следует, что если проанализировать гл. 6 ГК РФ, искусственные земельные участки, как объекты гражданских прав, можно отнести к недвижимым вещам. Но ИЗУ можно рассматривать со стороны частных прав, то в данном случае определение значительно шире ОКС и отношения, возникающие в ходе работ, по использованию и охране земель, регулируются положениями земельного законодательства. Поэтому необходимо установить пределы, касающиеся прав собственника, так как созданные участки, можно считать природным объектом, который обладает свойством территориальной функции, а также является основой, на которой могут располагаться объекты [3].

3) На сегодняшний день в отношении определения искусственных земельных участков не существует значительных ограничений в терминологии, ИЗУ признаются «искусственный земельный участок», «искусственно созданный земельный участок», «искусственный земельный участок на землях, покрытых поверхностными водами», «искусственный земельный участок, созданный на водных объектах» и «искусственный остров», все данные объекты считаются сооружениями, которые защищают от негативного влияния вод, но согласно постановлению правительства РФ от 19 января 2000 г. № 44 «Об утверждении порядка создания, эксплуатации и использования искусственных островов, сооружений и установок во внутренних морских водах и в территориальном море российской федерации» искусственные острова и сооружения создаются в том случае, если это не противоречит законодательству[11]. Поэтому следует рассмотреть вопрос, который касается понятий «искусственный остров» и «искусственный земельный участок», а именно их разграничения.

4) Ст. 4 и 5 Закона «Об искусственных земельных участках» повествует о требованиях, предъявляемых к проекту разрешения на создание искусственного земельного участка на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части, а именно: кто является инициаторами формирования, кто осуществляет подготовку проекта, кто утверждает, а также необходимые пункты проекта: планируемое месторасположение ИЗУ, схема размещения, целевое назначение и использование [5].

Проанализировав данные статьи, можно заметить, что проект не содержит условий, которые бы указывали оказывающее влияние возведенного ИЗУ на окружающую природную среду. Что противоречит ст. 5 ФЗ от 10.01.2002 № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды" , которая предусматривает факт экологической опасности, возникающей в процессе планируемой хозяйственной или иной деятельности, а также наличия оценки воздействия на природную среду[8].

На основании вышесказанного, следует дополнить статьи 4 и 5 ФЗ № 246-ФЗ соответствующими положениями, предусматривающими необходимость обязательного приложения оценки воздействия создаваемого искусственного



земельного участка к проекту разрешения на возведение ИЗУ, а также уполномоченными органами, проводящими согласование представляемых проектов, проводить исследование на соответствие влияния участков на среду.

5) Федеральным законом об искусственных земельных участках устанавливается определенный порядок создания ИЗУ, который требует больших усилий и включает множество этапов. На сегодняшний день действует следующий алгоритм:

1. Подготовка проекта на разрешение создания ИЗУ;
2. Решение органами власти о данном проекте;
3. Проведение открытого аукциона;
4. Заключение договора на создание;
5. Работы по формированию ИЗУ;
6. Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;
7. Приобретение права собственности.

Оценив действующую систему возведения объектов данного типа, получается, для того чтобы приступить непосредственно уже к работам создания необходим договор, который заключается только после положительных результатов аукциона. А, как известно, победителем признается тот, кто предлагает наибольшую стоимость права на договор. Из этого следует, что он может быть заключен с третьим лицом, несмотря на все усилия, потраченные инициатором. Если инициатором выступают органы государственной власти или органы местного самоуправления, то такой подход еще допустим, но если физические или юридические лица, то все это может отразиться на предпринимательском интересе. Предлагается изменить действующий на сегодняшний день порядок таким образом, что проект для начала следовало бы направлять организаторам аукциона, после проведения аукциона заключать предварительный договор на создание, а уже потом только победителю направлять в соответствующие органы на согласование. Рекомендованный порядок создания искусственного земельного участка представлен на рис. 23.



*Рисунок 23 – Рекомендованный порядок создания ИЗУ*

Такой алгоритм предусматривает выдачу разрешения о строительстве вместе с заключением договора. Может предлагаемый процесс делает запутанной процедуру создания, но зато честной и не такой затратной, а также более привлекательной и выгодной для инвесторов.

б) Если обратиться к п. 10 ст. 45 Градостроительного кодекса РФ, то там говорится о том, что вся документация, относящаяся к планировке территории,

подготавливается на основании документов территориального планирования и правил землепользования и застройки.

П. 4 ст. 2 ГрК РФ гласит, что любое строительство осуществляется на основании документов территориального планирования [2].

Но в ФЗ № 246-ФЗ не упоминается про работы, связанные с созданием искусственных земельных участков, что они должны быть осуществлены на основе документов территориального планирования и ПЗЗ. На практике в отношении данного вопроса может возникнуть разногласия, поэтому предлагается добавить статью 5 Закона об искусственных земельных участках пунктом, который будет предусматривать, что формирование ИЗУ осуществляется по требованиям, непротиворечащим документам ТП.

И что после ввода объекта в эксплуатацию, необходимо будет вносить разработки в ПЗЗ для вновь образуемой территории, так их утверждают только в отношении уже существующих земельных участков.

7) Начать строительство ИЗУ можно только после заключения договора о создании, условия для которого прописаны в ст. 7 Закона № 246 – ФЗ. Если участок планируется возводить за счет бюджетных средств, то заключается государственный или муниципальный контракт, требования для которого не регулируются данным законодательством, но ведь характер работ по формированию ИЗУ от источника финансирования не зависит, поэтому условия, предъявляемые к договору, имеют место быть определены законом об искусственных земельных участках.

8) Федеральный закон от 19.07.2011 № 246-ФЗ "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", предусматривает создание ИЗУ на водных объектах, которые находятся только в федеральной собственности. Предлагается перенять опыт других государств, где возводящиеся объекты не имеют ограничений в отношении права собственности, и разрешить формировать ИЗУ на любых формах собственности, что сможет увеличить количество таких объектов в

Российской Федерации, а, как известно, цели создания многолики, то с помощью искусственных земельных участков возможно решить любые современные проблемы, например, повысить туристическую привлекательность России.

9) Также в существующем законодательстве есть неразрешенный вопрос, который касается использования прибрежного участка и береговой линии. Согласно ст. 6 Закона № 246-ФЗ для создания искусственного земельного участка не требуется оформлять права на прибрежный участок и береговую полосу, что упрощает процедуру создания искусственного земельного участка. Но без приобретения прав на прибрежный участок и береговую полосу невозможно осуществлять строительные работы и впоследствии эксплуатировать искусственный земельный участок, поэтому Закон № 246-ФЗ должен предусматривать согласующиеся с ЗК РФ и Водным кодексом РФ положения, создающие правовые основания для использования прибрежного участка и береговой полосы [1]. Очевидно, что речь должна идти о сформированном земельном участке, принадлежащем лицу, создающему искусственный земельный участок, на определенном праве, поскольку в противном случае не представляется возможным говорить о наличии у данного лица какого-либо законного основания на использование прибрежного участка и береговой полосы, что, в свою очередь, создает незаконные ограничения в доступе на береговую полосу иных субъектов.

Здесь существует два варианта решения рассматриваемого несоответствия. Первый, предоставление лицу, создающему участок, права без аукциона приобрести в аренду прибрежный земельный участок (включающий часть береговой полосы), в размере, установленном проектной документацией искусственного земельного участка. Для реализации этого предложения необходимо внести соответствующие изменения в ст. 30 ЗК РФ и ст. 6 Закона № 246-ФЗ.

Второй вариант - предусмотреть в ст. 11 Закона № 246-ФЗ норму, согласно которой одновременно с выдачей разрешения на проведение работ по созданию искусственного земельного участка уполномоченным органом устанавливается публичный сервитут в отношении прибрежного земельного участка и части

береговой полосы, в размере, необходимом для проведения строительных работ (установленном проектной документацией).

В данном случае рассматривается ситуация, когда прибрежный земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности. В противном случае необходим выкуп прибрежного земельного участка для государственных или муниципальных нужд, однако цели создания искусственного земельного участка должны соответствовать перечню государственных или муниципальных нужд, предусмотренных ЗК РФ в качестве оснований изъятия земельных участков.

10) Также в данный законопроект можно добавить положения о максимальных и минимальных размерах ИЗУ, и возможности раздела созданного земельного участка.

***Предложения, касающиеся учёта и регистрации искусственного земельного участка***

На сегодняшний день процедура учёта и регистрации ИЗУ идентична процедуре обычного земельного участка, только требуется еще предоставление дополнительных документов, а именно:

1. Договор о создании ИЗУ;
2. Разрешение на создание;
3. Документация по планировке территории;
4. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Это логично, ведь ИЗУ являются сложными объектами, создание которых, в отличие от ЗУ, проходит долгий путь.

Сделать проведение учёта и регистрации в отношении искусственных земельных участков более упрощенными возможно, но, как известно, данные процессы для всех объектов осуществляются по единой системе. Да и к тому же, учёт и регистрация это заключительный этап, который в отличие от формирования и введения объекта в эксплуатацию, занимает, не так много времени.

А вот внесение дополнительных характеристик, которые отличали ИЗУ от ЗУ, было бы целесообразным.

В Единый государственный реестр недвижимости, после проведения кадастрового учета вносят основные и дополнительные характеристики, которые позволяют выделить объект недвижимости среди остальных.

На основании этого предлагается кроме основных и дополнительных особенностей: кадастрового номера, месторасположения, площади, вида разрешенного использования, информации о собственниках, кадастровой стоимости, вносит следующие показатели ИЗУ:

1. Цели создания (увеличение площади, привлечение туристов);
2. Конфигурация ИЗУ (форма цветка, букв, геометрических фигур);
3. Материалы (камни, бутылки, мусор);
4. Способы создания (намывка, отсыпка грунта, намораживание).

Также рекомендуется добавить в разделы Росреестра отдельную вкладку «искусственные земельные участки», которая способствовала бы быстрому нахождению данных объектов на публичной кадастровой карте (рис. 24). К тому же сегодня неизвестно точное количество уже созданных ИЗУ, таким образом, появилась бы дополнительная возможность ведения реестра искусственных участков.

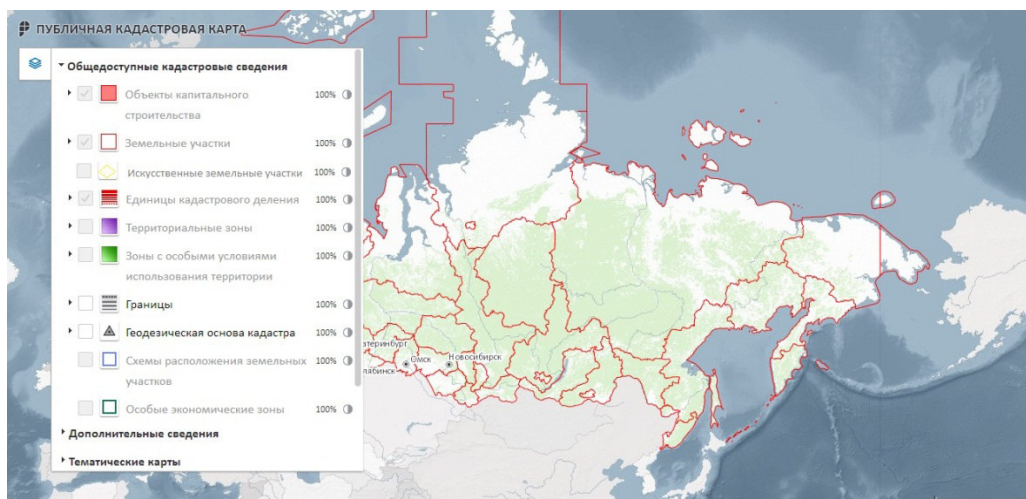


Рисунок 24 - Добавление вкладки об ИЗУ

Как уже упоминалось выше, что все Федеральные законы, предусматривают только создание и первоначальную постановку на учет искусственно созданного земельного участка, а дальнейшей реконструкции, увеличению, разделу, перераспределению не придается никакого значения.

В рекомендациях по внесению добавлений в законы несоответствий уже говорилось о том, что следует после проведения кадастрового учёта отображать на карте градостроительного зонирования новую территорию и соответственно вносить изменения в Правила землепользования и застройки. Но на данном этапе, если такое и предполагается, то для этого не предусмотрено определенных требований по отображению данных объектов, а также не выделена определенная зона, которая могла бы разграничивать земельные участки и искусственно созданные земельные участки.

Поэтому предлагается добавить территориальную зону, относящуюся непосредственно к искусственным земельным участкам, имеющую обозначение ИЗУ, которая предусматривала бы ИЗУ-1 и ИЗУ-2, отличающиеся между собой, способом создания (намывка и отсыпка). Рекомендуемые изменения представлены на рисунке 25.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ		ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ	
<b>ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ</b>		<b>ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ</b>	
<b>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ ЗОНЫ</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Р-1 ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #32CD32; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Р-2 ГОРОДСКОЙ РЕКРЕАЦИИ</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #008000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Р-3 ОТКРЫТЫХ ПРОСТРАНСТВ</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #008000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Р-4 РЕКРЕАЦИОННО-ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF00FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ц-1 ОБСЛУЖИВАНИЯ И ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ ГОРОДСКОГО ЦЕНТРА</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF00FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ц-2 ОБСЛУЖИВАНИЯ И ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ц-3 ОБСЛУЖИВАНИЯ И ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ ПРИ ПРОМЫШЛЕННЫХ УЗЛАХ</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF00FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ц-4 ОБСЛУЖИВАНИЯ, ДЕЛОВОЙ И ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ ПРИ ТРАНСПОРТНЫХ УЗЛАХ</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ц-5 РАЗВИТИЯ ТОРГОВЫХ, ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫХ ФУНКЦИЙ</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ц-6 УЧРЕЖДЕНИЙ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ, МЕДИЦИНСКИХ КОМПЛЕКСОВ</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #800080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ц-7 ВЫСШИХ, СРЕДНИХ СПЕЦИАЛЬНЫХ УЧЕБНЫХ ЗАВЕДЕНИЙ И НАУЧНЫХ КОМПЛЕКСОВ</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #00FF00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ц-8 СПОРТИВНЫХ И СПОРТИВНО-ЗРЕЛИЩНЫХ СООРУЖЕНИЙ</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #800000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ц-9 КУЛЬТОВЫХ СООРУЖЕНИЙ</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #800080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ц-10 ПАМЯТНИКОВ, ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ</li> </ul>		<b>ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Т-1 ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Т-2 ОБЪЕКТОВ АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Т-3 ОБЪЕКТОВ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Т-4 ОБЪЕКТОВ ВОЗДУШНОГО ТРАНСПОРТА</li> </ul>	
<b>ЖИЛЫЕ ЗОНЫ</b>		<b>ГРАНИЦЫ</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ж-1 МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ 1-3 ЭТАЖА</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ж-2 МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ 2-5 ЭТАЖЕЙ</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ж-3 МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ВЫШЕ 5 ЭТАЖЕЙ</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ж-4 КОЛЛЕКТИВНЫХ САДОВ</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-top: 2px solid red; margin-right: 5px;"></span> МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ГОРОД ПЕНЗА"</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-top: 2px solid red; margin-right: 5px;"></span> НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-top: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-top: 2px solid blue; margin-right: 5px;"></span> ВОДООХРАННЫХ ЗОН</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-top: 2px solid blue; margin-right: 5px;"></span> ЗОН ОХРАНЫ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-top: 2px solid green; margin-right: 5px;"></span> ЗЕЛЕНЫХ НАСАЖДЕНИЙ ОГРАНИЧЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-top: 2px solid green; margin-right: 5px;"></span> ОХРАННЫХ ЗОН ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-top: 2px solid green; margin-right: 5px;"></span> ЗОН ОКРУГА САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-top: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> МОСТЫ</li> </ul>	
<b>ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>		<b>Зона искусственных земельных участков</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #008000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> СН-1 КЛАДБИЩ И МЕМОРИАЛЬНЫХ ПАРКОВ</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> СН-2 РЕЖИМНЫХ ОБЪЕКТОВ ОГРАНИЧЕННОГО ДОСТУПА</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #008000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> СН-3 ТЕПЛИЦ, ПИТОМНИКОВ</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> СН-4 ПОЛИГОНЫ КОММУНАЛЬНЫХ ОТХОДОВ, ОТВАЛОВ, ШЛАМОНАКОПИТЕЛЕЙ</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px solid orange; margin-right: 5px;"></span> ИЗУ-1 ИЗУ, созданные с помощью насыпки грунта</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px solid purple; margin-right: 5px;"></span> ИЗУ-2 ИЗУ, созданные с помощью отсыпки грунта</li> </ul>	
<b>ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ПК-1 ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ I-II КЛАССА</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ПК-2 ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ III КЛАССА</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ПК-3 ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ IV КЛАССА</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ПК-4 ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ V КЛАССА</li> </ul>			

Рисунок 25 - Добавление территориальной зоны

После выделения территориальной зоны, необходимо внести изменения в ПЗЗ, а именно добавить зону ИЗУ, описать требования и указать минимальные и максимальные размеры, виды разрешенного использования, а также вспомогательные виды разрешенного использования. Это, значительно, облегчит процесс создания искусственного земельного участка, а при подготовке проекта формирования ИЗУ, межевого плана специалисты смогут подготавливать документы в соответствии с Правилами землепользования и застройки, как это происходит на сегодняшний день при создании земельных участков.

### **3.2. Экономическое обоснование стоимости ИЗУ на примере акватории Финского залива г. Санкт-Петербурга**

Формирование искусственного земельного участка осуществляется в три этапа:

1. Подготовка проекта разрешения на создание ИЗУ;
2. Строительные работы;
3. Постановка на государственный кадастровый учёт и регистрация ИЗУ

Расчет стоимости создания ИЗУ производится на примере участка, расположенного в районе Невской губы Финского залива в районе западной части Крестовского острова, г. Санкт-Петербург. Площадь планируемого ИЗУ равна 16,61 га. Основными целями создания объекта недвижимости является размещение в его границах объектов транспортной инфраструктуры [12].

С учетом требований по минимизации сроков и стоимости строительства, воздействия на окружающую среду и рекреационные зоны Крестовского острова был разработан конструктивный метод оградительной дамбы из каменной наброски с производством работ по образованию территории гидромеханизированным способом воды.

Строительство дамбы включает два этапа:

1. Подготовительные работы:
  - подготовка к строительству
  - составление акт обследования дна и промеров глубин;



- детальная разбивка дамбы.

## 2. Основные работы:

- отсыпка разнозернистого щебня до отметки плюс 0,5 м под основание дамбы;

–отсыпка несортированного карьерного камня в ядро дамбы пионерным способом с берега с помощью автосамосвалов (отсыпка ведется с устройством разворотных площадок);

–периодический лабораторный контроль качества камня в процессе строительства;

–отсыпка сортированного камня на внешний откос и щебня на внутренний откос.

Строительство дамбы занимает 7 месяцев.

Общая продолжительность образования территории методом намыва – 6 месяцев: из них 2 месяца - работы по намыву; 4- уплотнение и планировка территории.

По сведениям цен на земельные работы в Санкт- Петербурге, стоимость намыва земель зависит от множества факторов (площади, глубины, сложности работ), включая все эти особенности, предполагается, что намыв территории за один квадратный метр составляет 14 тыс. рублей. Исходя из этого, все строительные работы будут составлять:  $166100 \times 14\ 000 = 2\ 325$  млрд рублей.

Проект разрешения на создание ИЗУ составляет 10 % от строительных работ, таким образом, 232 500 000 рублей.

Завершающим этапом является подготовка межевого плана и регистрация прав.

Стоимость составления межевого плана ИЗУ с учетом средних цен по Санкт- Петербургу, а также площади земельного участка и количеством характерных точек равных будет составлять 154 тыс. рублей:

### 1. Геодезические работы:

1 точка- 1 тыс. рублей

$54 \times 1000 = 54$  тыс. рублей

## 2. Камеральные работы :

Обработка информации, составление межевого плана, включая сложность объекта, площадь 16, 61 га равна 100 тыс. рублей.

На основании справочной информации по основным видам и размерам государственной пошлины в РФ, зарегистрировать права на земельный участок и на сооружение, расположенное на нем составляет 350 рублей.

Таким образом, расходы на третий этап составляют 154 350 рублей.

Итого сумма всех работ, включая три этапа: 2 558 млрд рублей.

Анализ стоимости работ по каждому из пунктов представлен на рисунке 26.



Рисунок 26 - Стоимость работ на создание ИЗУ

На основании полученных данных, можно сделать вывод о том, что самыми затратными и по времени и по срокам признаются строительные работы. Проект разрешения на создание ИЗУ занимает 2 место по стоимости, и кадастровые работы, относительно предыдущих, являются недорогостоящими и быстровыполнимыми.

Оценив действующее на сегодняшний день законодательство, были предложены рекомендации по внесению изменений в закон «об искусственных земельных участках», которые коснулись права собственности, основ терминологии, процесса создания и утверждения проекта разрешения и т.д.

Также предложения затронули учёт ИЗУ: в части добавления в ЕГРН дополнительных характеристик участков, разработку территориальной зоны, утверждения форм межевого плана для раздела, перераспределения.

Экономическое обоснование работ от формирования до регистрации ИЗУ, показали, что самыми затратными являются строительные работы, 10% стоимости от строительных работ занимает проект разрешения на создание ИЗУ, а учёт и регистрация - самые недорогостоящие.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итог проведенного анализа, можно сделать следующие выводы:

Создание искусственных земельных участков, на сегодняшний день не является новинкой, с их помощью решается ряд важных проблем, связанных как с нехваткой территории, так и развитием социальной инфраструктуры.

Принятие ФЗ № 246-ФЗ позволило узаконить порядок формирования, учёта и регистрации ИЗУ, который требует еще многочисленных доработок, с целью усовершенствования и упрощения данных процессов.

В первой главе была проведена оценка существующей системы процесса формирования, учёта и регистрации искусственных земельных участков, проанализирован опыт создания ИЗУ в России, который показал, что РФ имеет все возможности для воплощения каждого разработанного проекта в реальность.

Вторая глава посвящена зарубежному опыту, который показал, что не только природа способна создавать шедевры, но и человек может удивлять не меньше. Были проанализированы учёт и регистрация, проходящие в Германии, и сравнены эти процессы с Российской Федерацией.

Описана технология Geotube®, которая применяется не только для создания новой суши, но и для строительства гидротехнических сооружений, очищения водоемов. Преимущество системы Геотуб заключается в уменьшении сроков работ, минимальных затратах, а также отсутствии вредных воздействий. Данную конструкцию возможно применять не только на реках, но и морях.

Третья глава расчётно-аналитическая, рассматриваемая непосредственно предложения и рекомендации по совершенствованию.

Поэтому в рамках выпускной квалификационной работы были предложены рекомендации по внесению в существующий закон дополнений, которые касаются определения ИЗУ, требований к заключению договора на создание ИЗУ, порядка формирования.

В части, относящейся к учёту и регистрации искусственно созданных земельных участков, было рекомендовано дополнить основные характеристики о

ИЗУ, вносимые в Единый государственный реестр недвижимости, а также разработать территориальную зону, на основании которой появилась бы возможность внесения сведений о таких объектах недвижимости в Правила землепользования и застройки.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 31.10.2016). В данном виде не был опубликован [Электронный ресурс] URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 18.05.2017).
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 18.06.2017). В данном виде не был опубликован [Электронный ресурс] URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 20.06.2017).
3. Гражданский кодекс Российской Федерации от 18.12.2006 №230-ФЗ (ред. от 28.03.2017). В данном виде не был опубликован [Электронный ресурс] URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 15.05.2017).
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.01.2017). В данном виде не был опубликован [Электронный ресурс] URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 10.05.2017).
5. Федеральный закон от 19.07.2011 N 246-ФЗ "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (ред. от 03.07.2016). В данном виде не был опубликован [Электронный ресурс] URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 15.04.2017).
6. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2017). В данном виде не был опубликован [Электронный ресурс] URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 02.05.2017).
7. Федеральный закон от 21 декабря 2004 г. N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" (ред. от 03.07.2016). В данном виде не был опубликован [Электронный ресурс] URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 17.06.2017).
8. Федеральный закон от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды" (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступающими в силу с

01.03.2017). В данном виде не был опубликован [Электронный ресурс] URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 01.05.2017).

9. Федеральный закон от 21.07.1997 N 117-ФЗ "О безопасности гидротехнических сооружений" (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.01.2017). В данном виде не был опубликован [Электронный ресурс] URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 01.06.2017).

10. Федеральный закон от 08.11.2007 N 261-ФЗ "О морских портах в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (ред. от 03.07.2016). В данном виде не был опубликован [Электронный ресурс] URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 10.06.2017).

11. Постановление Правительства РФ от 19.01.2000 N 44 "Об утверждении Порядка создания, эксплуатации и использования искусственных островов, сооружений и установок во внутренних морских водах и в территориальном море Российской Федерации" (ред. от 25.02.2015). В данном виде не был опубликован [Электронный ресурс] URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 19.06.2017).

12. Пономарева Е.В., Абдуллина Ю.И. Некоторые проблемные аспекты правового регулирования искусственно созданных земельных участков // Символ науки. 2016. № 9-1 (21). С. 186-187.

13. Мельников Н.Н. Теоретические проблемы межотраслевого механизма правового регулирования отношений в сфере создания и эксплуатации искусственных земельных участков // Труды Института государства и права Российской академии наук. 2015. № 1. С. 143-154.

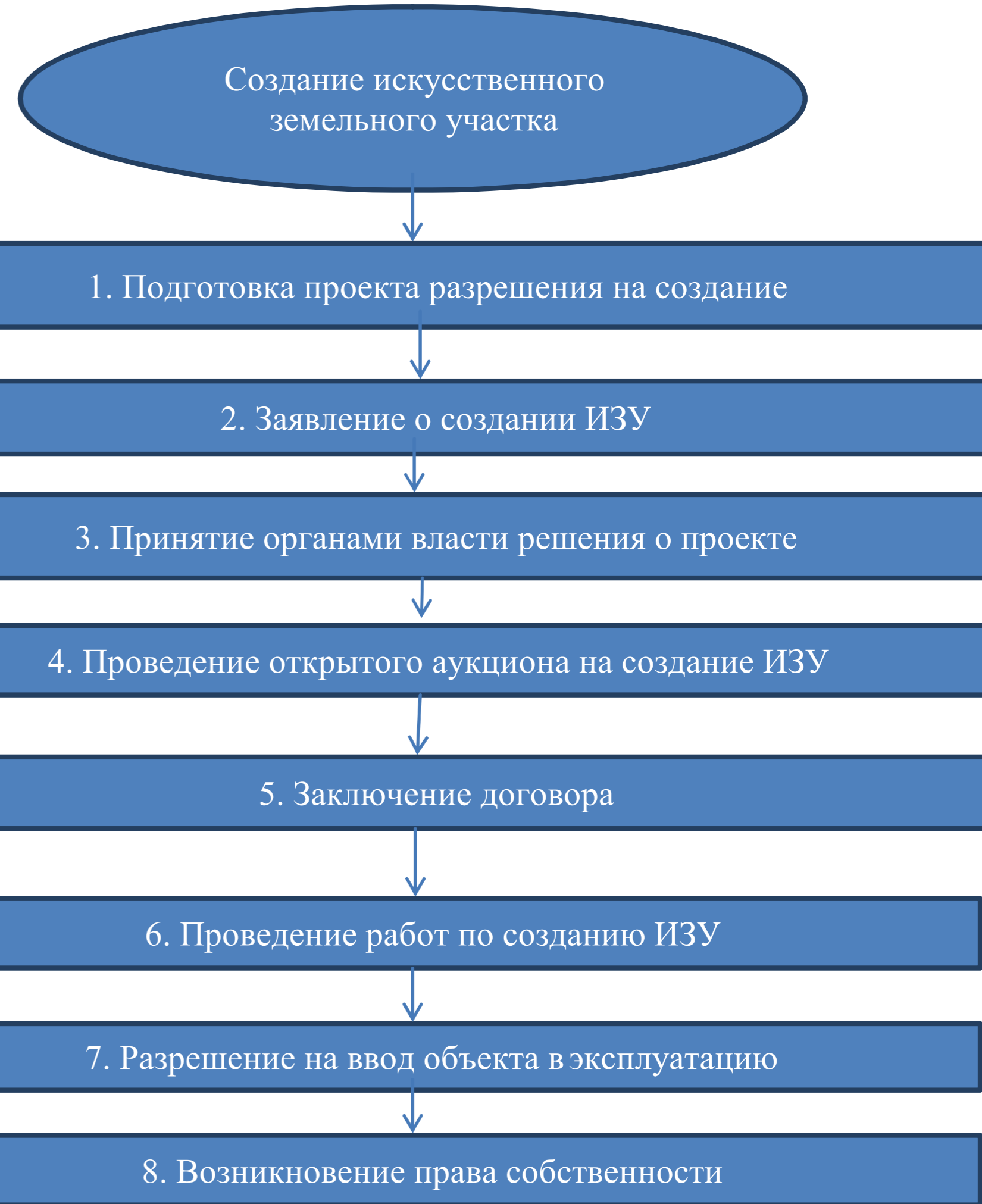
14. Малимонова А. С. Анализ правового регулирования создания искусственных земельных участков в России и Германии [Текст] // Право: современные тенденции: материалы III Междунар. науч. конф. (г. Краснодар, февраль 2016 г.). — Краснодар: Новация, 2016. — С. 107-110.

15. Гринь Е. А., Малимонова А. С. Искусственный земельный участок: проблемы терминологии // Молодой ученый. — 2015. — №19. — С. 470-472.

16. Канская Е. В. Искусственные земельные участки: понятие и проблемы, возникающие при государственной регистрации прав на них // Молодой ученый. — 2015. — №19. — С. 483-486.
17. Семенов Д.А., Калошина С.В. Строительство искусственных островов с помощью технологии GEOTUBE® // Современные технологии в строительстве. Теория и практика. 2016. Т. 2. С. 294-302.
18. Улицкая Н.Ю., Терентьева К.А./ Правовые основы образования искусственного земельного участка. - М.: Сборник докладов международной научно-практической конференции «Экономика, социология и право», 2012
19. Улицкая Н.Ю., Терентьева К.А./ Правовое регулирование создание искусственного земельного участка. - М. : Научный журнал «Апробация», 2013
20. Силкина Е.Е., Улицкая Н.Ю. Создание искусственных земельных участков в Германии и России: сходства и различия // Управление земельно-имущественными отношениями: материалы XII - ой международной научно-практической конференции 21-29 ноября 2016 г. – Пенза: ПГУАС, 2016. – 332 с. - с.20-23.
21. Силкина Е.Е., Улицкая Н.Ю., Акимова М.С. / Создание искусственных островов в России и за рубежом // СтройМного, 2017. №2 (7). URL: <http://stroymnogo.com/science/tech/sozдание-iskusstvennykh-ostrovov-v-/> (дата обращения 18.06.2017).
22. Гиряева В.Н. Реформирование и совершенствование водного права и охраны вод в Германии// Экологическое право, N5, 2005. [Электронный ресурс], URL: <http://www.center-bereg.ru/i1830.html> (дата обращения 17.06.2017).
23. Искусственный остров, плавучий остров из бутылок// журнал «Строительство», 2016. [Электронный ресурс], URL: [http://www.otchelniki.ru/ostrov\\_bunil.html](http://www.otchelniki.ru/ostrov_bunil.html) (дата обращения 05.05.2017).
24. Хамилин Ю.Б. Удивительные искусственные острова// Энциклопедия мира, 2015. [Электронный ресурс], URL: <http://sivator.com/11216-udivitelnye-iskusstvennye-ostrova.html> (дата обращения 10.04.2017).



25. Антонова М.Н. Самые большие искусственные острова// Бизнес статья, 2013. [Электронный ресурс], URL: <https://businessman.ru/new-samyebolshie-iskusstvennye-ostrova-opisanie-i-foto.html> (дата обращения 15.04.2017).
26. Громик О.В. «Морской фасад» в Санкт- Петербурге // Мировые рынки, 2012. [Электронный ресурс], URL: <http://commercialproperty.ua> (дата обращения 23.05.2017).
27. Информационный портал [Электронный ресурс]: проект намывных территорий в Анапе «Золотая Миля» - URL: <http://www.spbgid.ru/index.php?news=138072> (дата обращения 15.03.2017).
28. Информационный портал [Электронный ресурс]: Намывные острова в Воронеже - URL: <http://downtown.ru/voronezh/city/2598> (дата обращения 13.05.2017).
29. Информационный портал [Электронный ресурс]: Остров Федерация - URL: <https://sochipedia.ru/wiki> (дата обращения 11.06.2017).
30. Информационный портал [Электронный ресурс]: Архипелаг «Мир» в Дубае - URL: <http://www.travel63.ru/blog/the-world> (дата обращения 15.06.2017).
31. Информационный портал [Электронный ресурс]: Эмвай острова (Amwaj Islands) URL: <http://www.travel63.ru/blog/the-world> (дата обращения 16.06.2017).



**Сравнение понятий искусственных земельных участков**

Федеральный закон	Определение
1	2
Федеральный закон от 8 ноября 2007 г. № 261-ФЗ «О морских портах в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»	<b>искусственно созданный земельный участок</b> — земельный участок, созданный в морском порту путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий
Федеральный закон от 19.07.2011 № 246-ФЗ "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"	<b>искусственный земельный участок</b> — это сооружение, создаваемое на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий и признаваемое после ввода его в эксплуатацию также земельным участком

**Основные и дополнительные требования к договору**

№ п/п	Существенные условия	Иные существенные условия
1	2	3
1	сведения о местоположении и планируемых границах искусственного земельного участка	обязательство лица или лиц, заключивших договор, осуществить строительство конкретного объекта капитального строительства на искусственном земельном участке, если это предусмотрено разрешением на создание искусственного земельного участка и извещением о проведении открытого аукциона
2	цена права на заключение договора в случае заключения договора на основании аукциона на право заключить договор о создании искусственного земельного участка	указание видов объектов капитального строительства, размещаемых на искусственном земельном участке и подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, условия и сроки такой передачи
3	обязательство лица, заключившего договор, выполнить в максимальные сроки выполнения предусмотренных работ	условия и объем участия органа, уполномоченного на выдачу разрешения на создание искусственного земельного участка, в выполнении предусмотренных работ
4	обязательство лица, заключившего договор, осуществить строительство объектов капитального строительства на искусственном земельном участке в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и проектной документацией, максимальные сроки осуществления такого строительства	способы и размер обеспечения исполнения обязательств по договору
5	указать срок договора	размеры долей в праве общей долевой собственности, если на создаваемый в соответствии с таким договором искусственный земельный участок возникает право общей долевой собственности
6	нести ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора	

**Документы для получения разрешения на создание**

№ п/п	Документы
1	2
1	копия документа, удостоверяющего личность заявителя (физические лица)
2	выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (индивидуальные предприниматели); выписка из единого государственного реестра юридических лиц (юридические лица)
3	проект разрешения на создание искусственного земельного участка на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части
4	схема размещения искусственно созданного земельного участка на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части
5	обоснование создания искусственного земельного участка
6	заключения органов государственной власти, органов местного самоуправления о согласовании проекта разрешения на создание искусственного земельного участка
7	замечания органов государственной власти, органов местного самоуправления по проекту разрешения на создание искусственного земельного участка
8	документ о согласовании проекта разрешения на создание искусственного земельного участка по итогам работы согласительной комиссии

**Заключение договора со сторонами**

№ п/п	С проведением открытого аукциона	Без проведения аукциона
1	2	3
1	федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, являющимися инициаторами создания искусственного земельного участка	уполномоченным федеральным органом исполнительной власти с лицом, определенным указом или распоряжением Президента Российской Федерации либо распоряжением Правительства Российской Федерации
2	уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в случае создания искусственного земельного участка на водном объекте в акватории морского и речного порта	уполномоченным федеральным органом исполнительной власти с лицом, осуществляющим строительство или расширение морского порта на основании предусматривающего создание искусственного земельного участка решения Правительства Российской Федерации о строительстве или расширении морского порта
3	уполномоченным органом субъекта Российской Федерации в случаях, если инициатором создания искусственного земельного участка является физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, или юридическое лицо	уполномоченным федеральным органом исполнительной власти с собственником или арендатором земельного участка, который расположен в границах морского порта или в речном порту и будет иметь общую границу с искусственным земельным участком, при условии, что на искусственном земельном участке планируется размещение объекта капитального строительства, технологически связанного с объектом капитального строительства, размещенным на земельном участке в границах морского порта или в речном порту, либо планируется размещение объекта капитального строительства, предназначенного для осуществления деятельности в речном или морском порту, одновременно на земельном участке в границах морского порта или в речном порту и искусственном земельном участке

**Особенности документации для выдачи разрешений**

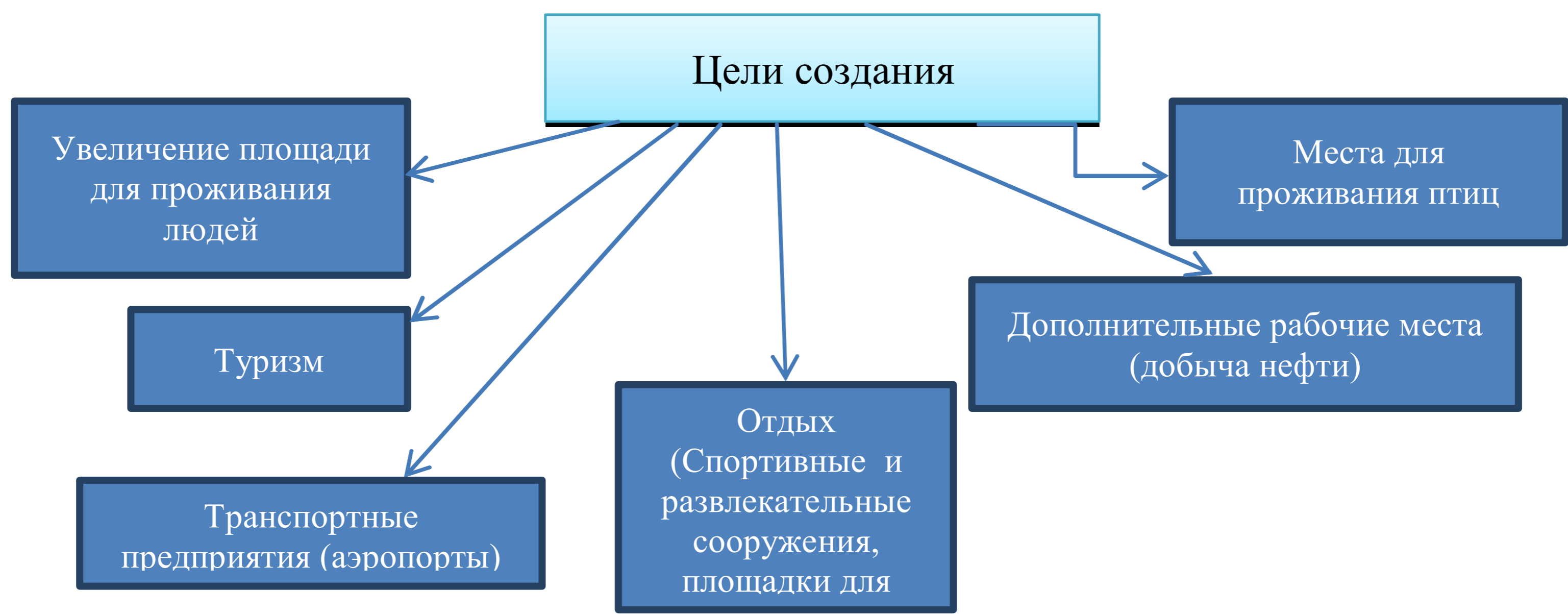
№ п/п	Разрешение на проведение работ	Разрешение на строительство объекта капитального строительства на ИЗУ
1	2	3
1	материалы, содержащиеся в проектной документации искусственного земельного участка	правоустанавливающие документы на земельный участок
2	разрешение на создание искусственного земельного участка на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части либо решение о строительстве или расширении морского порта	градостроительный план земельного участка
3	положительное заключение государственной экспертизы проектной документации искусственного земельного участка, положительное заключение государственной экологической экспертизы этой проектной документации.	

**Документы для постановки на кадастровый учёт ИЗУ**

№ п/п	Документы
1	2
1	Заявление о проведении кадастрового учёта ИЗУ
2	Межевой план искусственного земельного участка
3	Договор о создании искусственного земельного участка в случае, если на искусственно созданный земельный участок возникает право общей долевой собственности
4	Разрешение на создание искусственного земельного участка
5	Документация по планировке территории в планируемых границах искусственного земельного участка;
6	Разрешение на ввод в эксплуатацию искусственно созданного земельного участка

Зав. каф.	Тараканов О.В.	ВКР-2069059-21.03.02-130490-2017	Статус	Лист	Листов
Руковод.	Улицкая Н.Ю.				
		Совершенствование процесса учета и регистрации искусственных земельных участков			
Право	Улицкая Н.Ю.	Теоретические и правовые основы регулирования учета и регистрации ИЗУ	ВКР	1	4
Экономика	Улицкая Н.Ю.				
Нормоконд.	Белякова Е.А.	Порядок создания искусственных земельных участков	ПУАС, каф. "Кадастр недвижимости и право", пр. ЗИК-41		
Студент	Силина Е.Е.				





"Золотая Миля" в Анапе



Проект на воронежском водохранилище

**Конфигурация искусственных земельных участков**

№ п/п	Конфигурация	Месторасположение
1	форма цветка	Остров Севит Республика Корея
2	три пальмы	Дубай, ОАЭ
3	буква S	Южная Африка
4	уменьшенная карта РФ	Россия
5	тюльпан (символ государства)	Нидерланды
6	полумесяц	Туркменистан



с 2007 г. масштабный проект создания искусственного острова в г. Сочи



Остров "Черепаха", построенный во времена правления Петра I

**Материалы и способы создания искусственных островов**

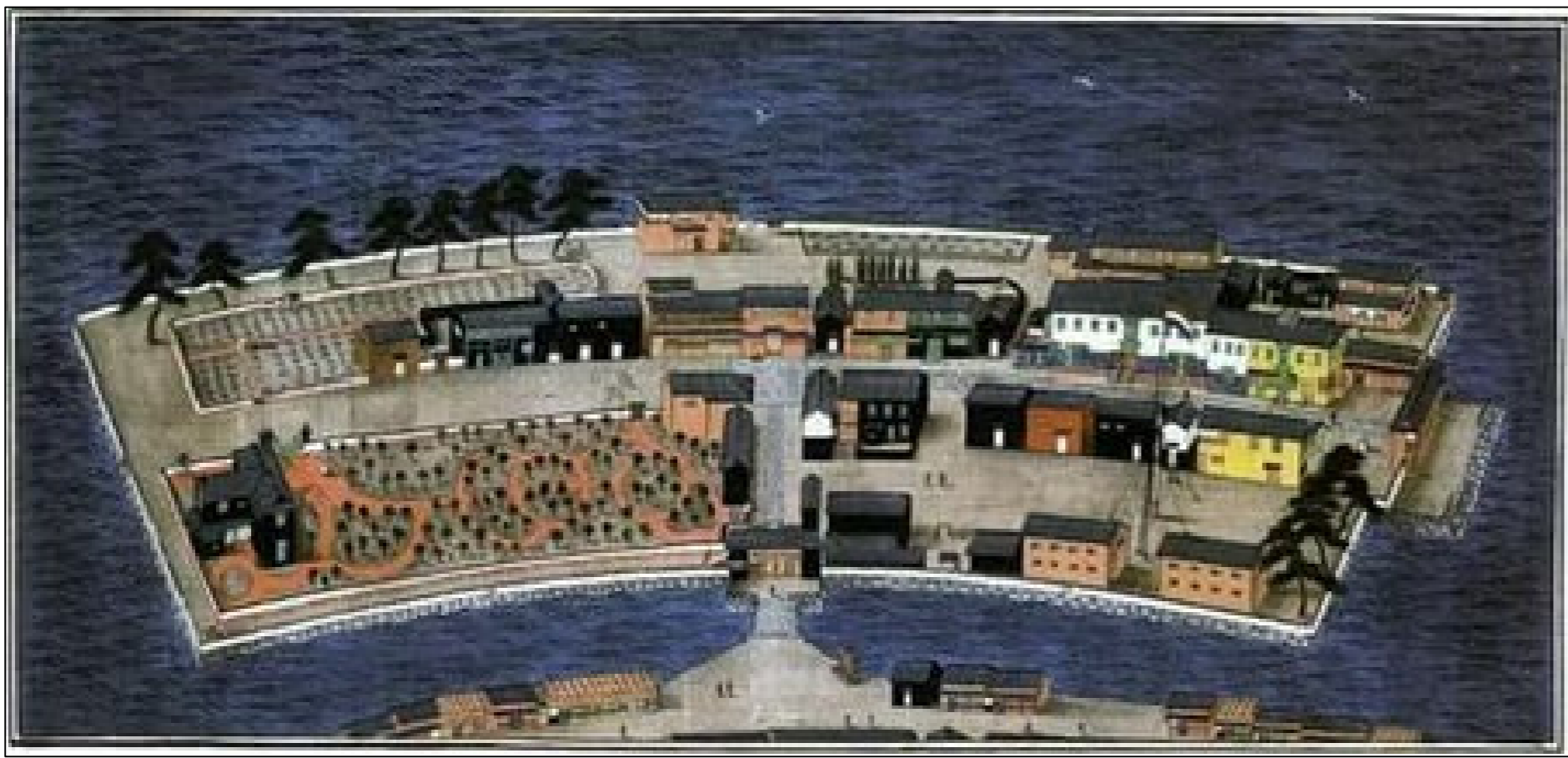
№ п/п	Расположение	Материал	Способ создания
1	Япония	Прессованный мусор	Отходы прошедшие термическую и механическую обработку спрессовывают в брикеты, с помощью которых создается остров (способ насыпки)
2	Сербия	Камни	Каждый житель, подплывая к острову, бросает камень, в связи чем увеличиваются его размеры
3	Британия	Пластиковые бутылки	Плавучий остров, сделанный из бутылок, связанный между собой рыболовными сетями на деревянных поддонах
4	Нидерланды	Дно водоема	Осушение почвы
5	ОАЭ	Мелкий песок	Насыпка песка, создающего холмы, на дно моря
6	Карское море	Лед	Намораживание льда
7	Гонконг	Камни	Выравнивание каменистого острова
8	государство Перу	Тростник	Плавучие острова (тростник высушивают, потом снова смачивают, а после сооружают остров)



"Морской фасад", грандиозный проект, реализуемый в Санкт-Петербурге с 2013 годA

Зав. каф.	Горанов О.В.		ВКР-2069059-21.03.02-130490-2017		
Руковод.	Улицкая Н.Ю.		Совершенствование процесса учета и регистрации искусственных земельных участков		
Права	Улицкая Н.Ю.		Стадия	Лист	Листов
Экономика	Улицкая Н.Ю.		ВКР	2	4
Нормоконд.	Белякова Е.А.		Опыт создания искусственных земельных участков за рубежом		
Студент	Силкина Е.Е.		ПУАС, каф. "Кадастр недвижимости и право", ед. ЗИК-41		





Первый искусственный остров Дедзима, построенный в Японии в XVII в.



"Мусорный остров" в Японии



Эйсселог, находящийся в Нидерландах, созданный путем осушения почвы



Искусственный земельный участок, находящийся недалеко от Аляски, возведен для откачки нефти

**Договор на создание ИЗУ**

№ п/п	Россия	Германия
1	2	3
1	- публично- правовой договор	- частно- правовые договора (т.е., договор подряда), - публично- правовой договор (инвестиционный или концессионный)



Участок для обитания птиц, в форме буквы S (Южная Африка)

Экзотический остров, сооруженный британцем из нескольких тысяч пластиковых бутылок



Крупнейший искусственный остров "Три пальмы", разместившийся в ОАЭ



Искусственный участок Севит, представленный в форме цветка, основанный в Республике Кореи

**Сравнение двух понятий ИЗУ**

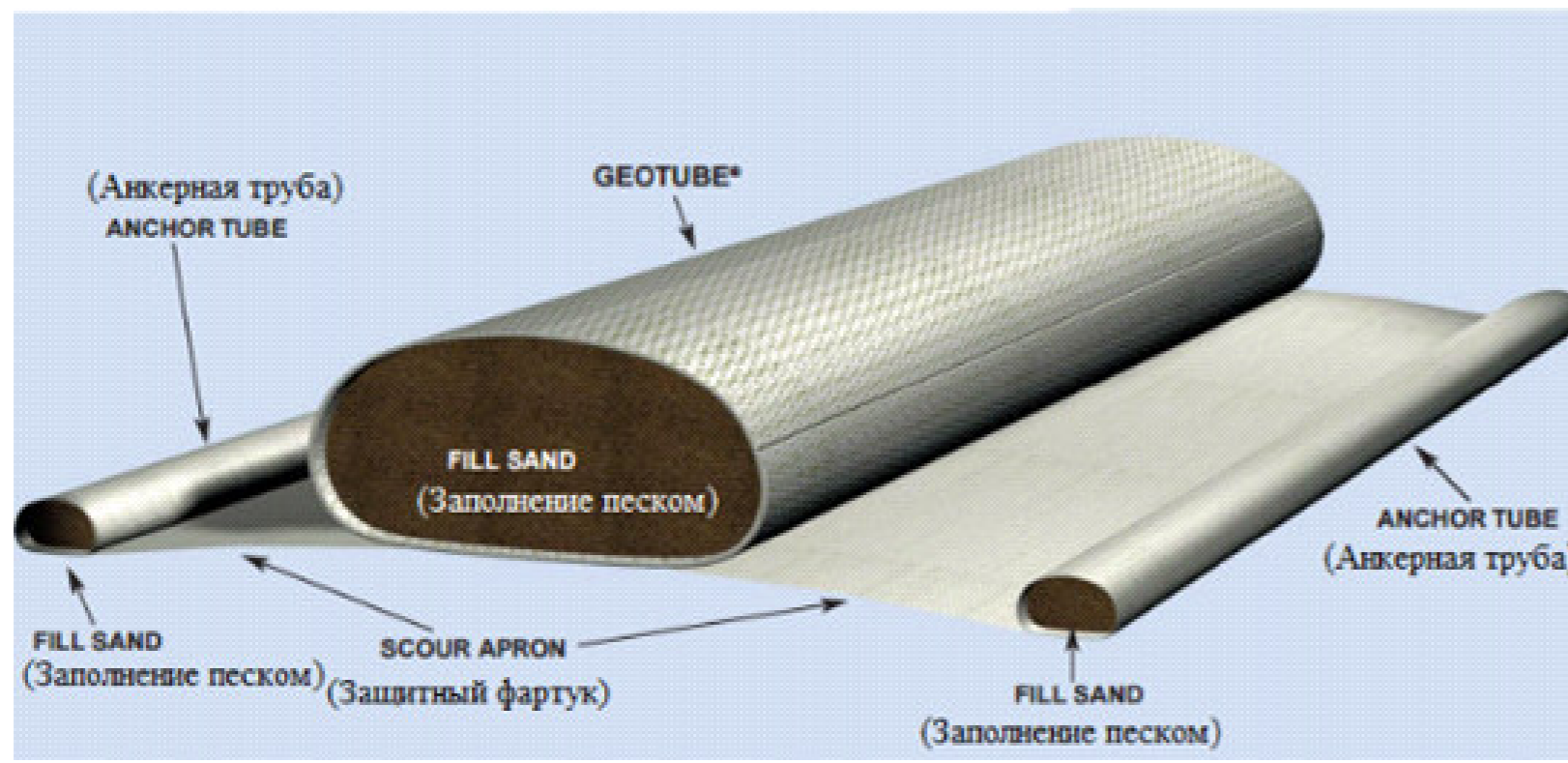
№ п/п	Государство	Закон	Определение
1	2	3	4
1	Россия	№ 246-ФЗ "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 19.07.2011 г.	сооружение, создаваемое на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий и признаваемое после ввода его в эксплуатацию также земельным участком
2	Германия	Водно-хозяйственный закон ФРГ	сооружение, которое создано для выработки энергии из ветра или воды; или сооружение, предоставленное строительными и портовыми сооружениями



Архипелаг "Мир"

Зав. каф.	Тараканов О.В.	ВКР-2069059-21.03.02-130490-2017		
Руковод	Улицкая Н.Ю.	Совершенствование процесса учета и регистрации искусственных земельных участков		
Право	Улицкая Н.Ю.	Опыт формирования кадастровый учет и регистрации ИЗУ за рубежом	Статья	Лист
Экономика	Улицкая Н.Ю.		ВКР	3
Студент	Силкина Е.Е.	Искусственные земельные участки, созданные за рубежом	ПУАС, каф. "Кадастр недвижимости и право", в.р. 31К-41	4

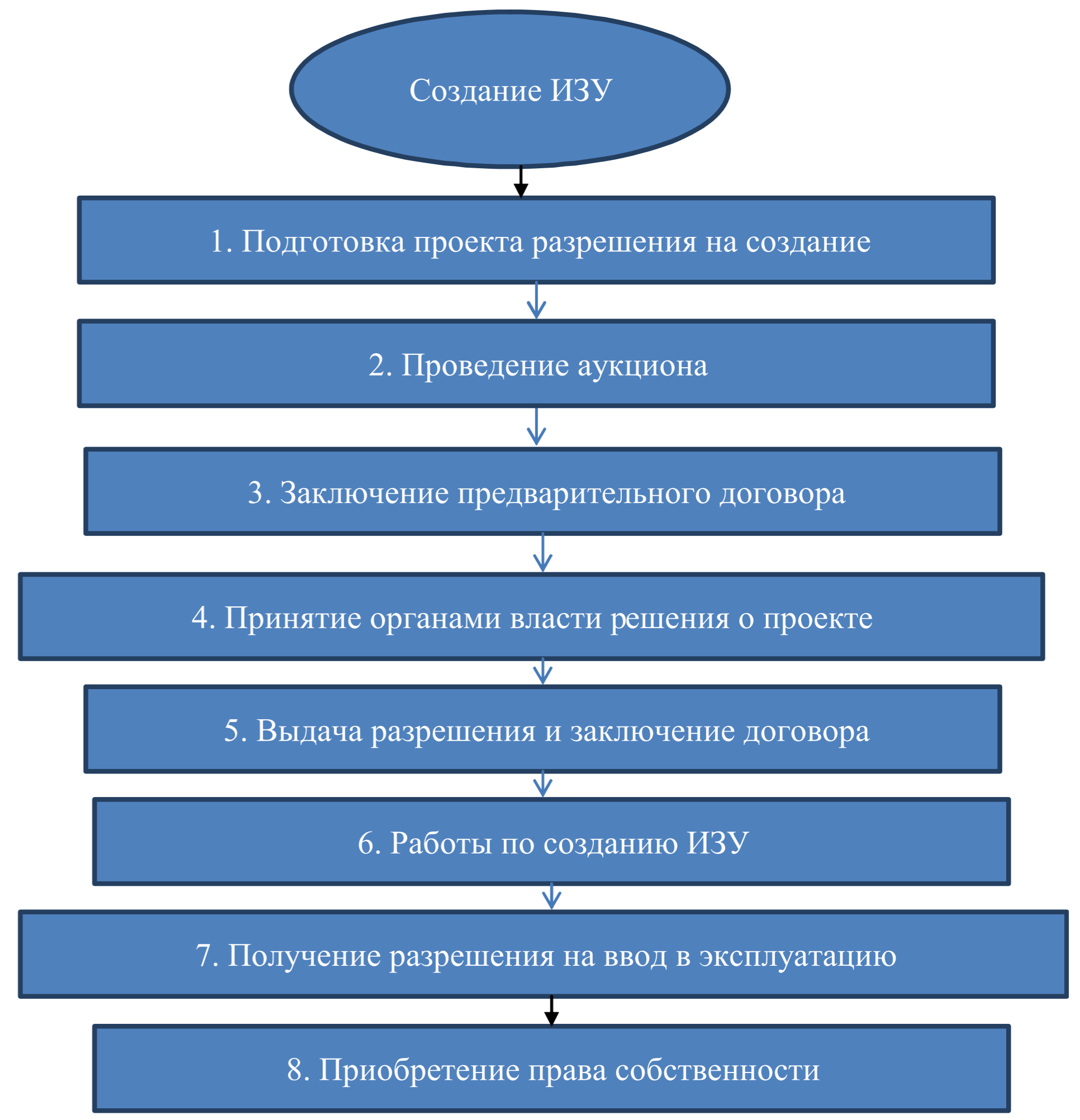




Применение системы контейнеров Геотуб

**Усовершенствование определения ИЗУ**

№ п/п	Существующее	Предлагаемое
1	2	3
1	Это сооружение, создаваемое на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий и признаваемое после ввода его в эксплуатацию также земельным участком	Это природно-антропогенное сооружение, которое с помощью нанотехнологий создается на водном объекте, и после ввода в эксплуатацию данного объекта, признается земельным участком.



Рекомендованный порядок создания ИЗУ



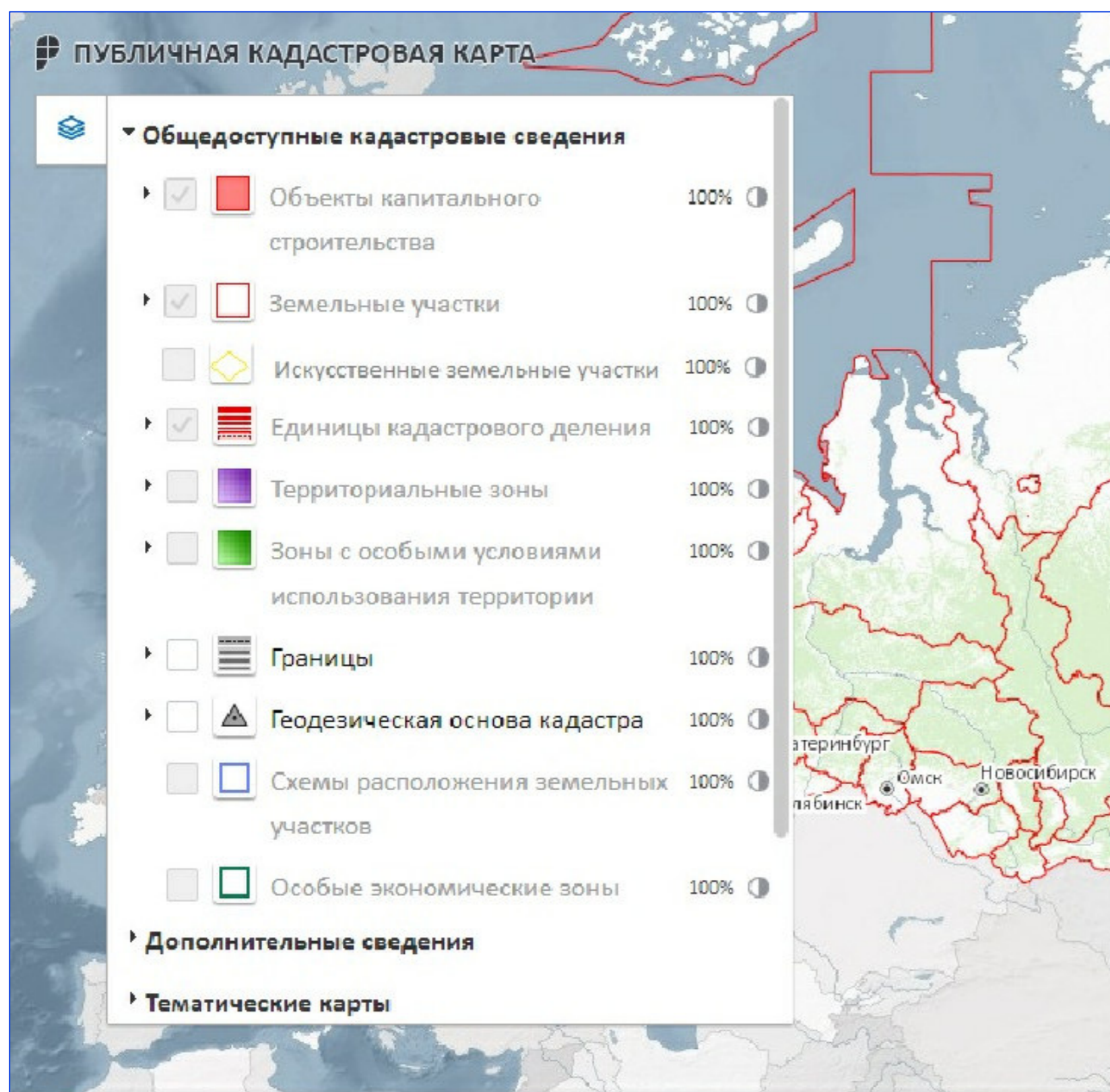
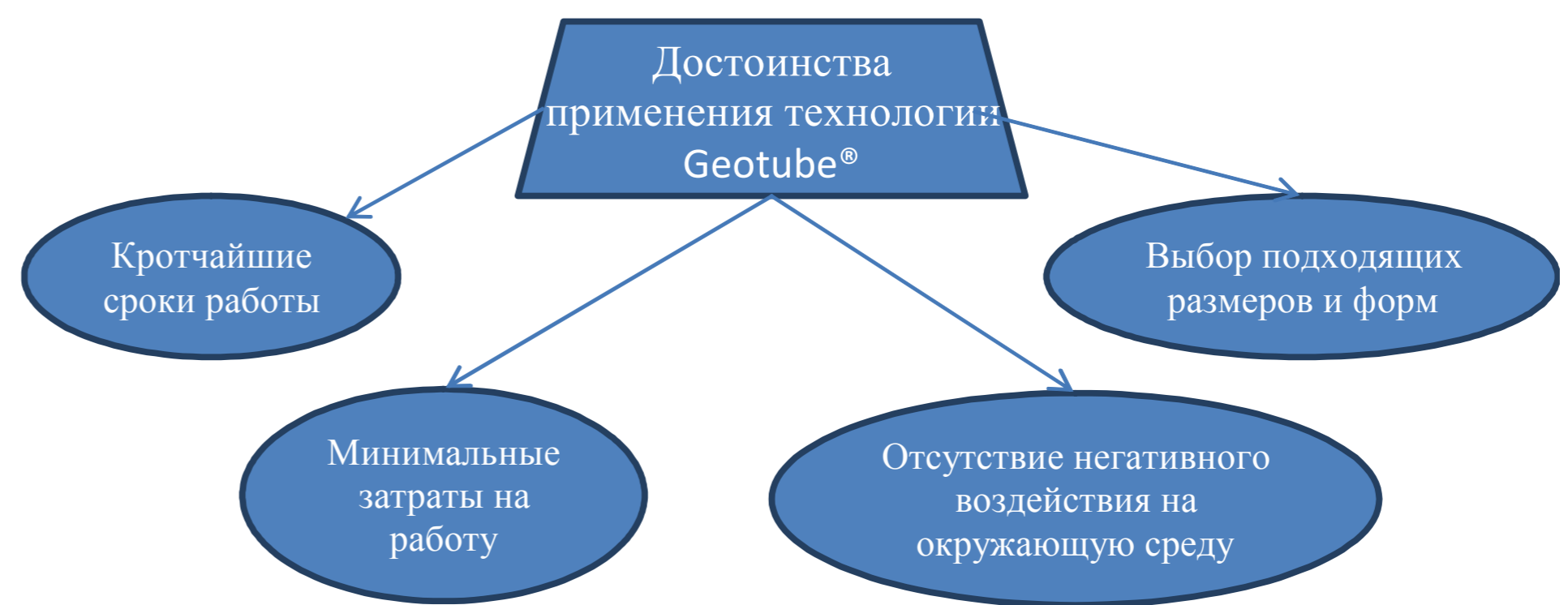
Остров Атвэя в Бахрейне, созданный с помощью системы Геотуб

**Зона искусственных земельных участков**

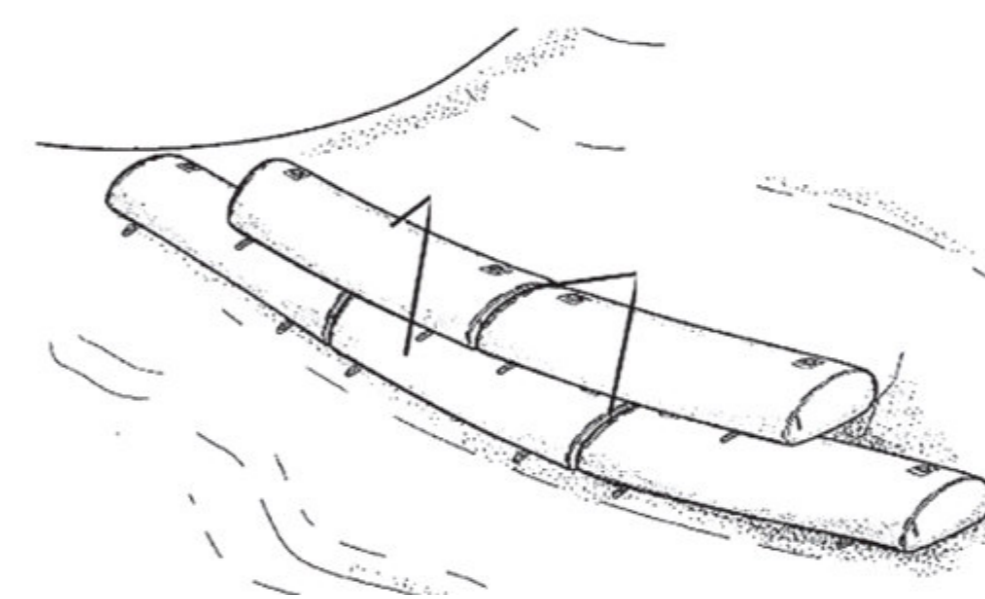
**ИЗУ-1** ИЗУ, созданные с помощью насыпки грунта

**ИЗУ-2** ИЗУ, созданные с помощью отсыпки грунта

Добавление территориальной зоны для ИЗУ



Создание дополнительной вкладки ИЗУ



Способы укладки контейнеров Geotube®

**Внесение дополнительных характеристик в ЕГРН для ИЗУ**

№ п/п	Дополнительные характеристики
1	2
1	Цели создания (увеличение площади, привлечение туристов)
2	Конфигурация ИЗУ (форма цветка, букв, геометрических фигур)
3	Способы создания (намывка, отсыпка грунта, намораживание)
4	Материалы (камни, бутылки, мусор)

Зад. каф. <i>Тараканов О.В.</i>		ВКР-2069059-21.03.02-130490-2017		
Руковод. <i>Улицкая Н.Ю.</i>		Совершенствование процесса учета и регистрации искусственных земельных участков		
Право <i>Улицкая Н.Ю.</i>		Совершенствование процедуры учета и регистрации ИЗУ	Статья	Лист
Экономика <i>Улицкая Н.Ю.</i>			ВКР	4
Нормоконд. <i>Белякова Е.А.</i>		Предложения по совершенствованию процедуры учета и регистрации ИЗУ		ПУАС каф. "Кадастр недвижимости и право", вр. 31к-41
Студент <i>Силкина Е.Е.</i>				