

**ПРОЦЕДУРА СОЗДАНИЯ ИСКУССТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ НА ВОДНЫХ ОБЪЕКТАХ ОТ ПЛАНИРОВАНИЯ ДО
СТРОИТЕЛЬСТВА**

Гроо А.В.,

**научный руководитель канд. экон. наук, доц., чл.-кор., Российской
инженерной академии, почетный строитель России, профессор кафедры
«Проектирование зданий и экспертиза недвижимости» ИСИ СФУ Сарченко В.И.
Сибирский федеральный университет
Инженерно-строительный институт**

Строительная отрасль России, в настоящее время, развивается очень динамично. Строительство, как одна лидирующих в государственной экономике отраслей является полигоном для совершенствования технологий, применения инноваций и нестандартных подходов к реализации строительных проектов. Быстрое развитие отрасли с каждым днем приводит к всё более острой проблеме нехватки территорий крупных городов под застройку, также оказывающим значительное влияние фактором, является неэффективность использования территории вследствие неграмотного подхода к реализации генеральных планов городов. Одним из способов решения данной проблемы являются искусственные земельные участки на водных объектах. Развитие данного вида территорий в России было практически невозможным из-за отсутствия нормативно-правовых актов регламентирующих их создание. В тоже время за рубежом, особенно в странах с высоким дефицитом земельных ресурсов (Голландия, Норвегия, Япония), либо в странах с быстро растущим экономическим благосостоянием (ОАЭ, Китай) создание ИЗУ на водных объектах уже давно является решением проблемы нехватки территории или просто «имиджевым» проектом.

Президент России Дмитрий Анатольевич Медведев 19 июля 2011 года подписал закон 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», регулирующий создание искусственных земельных участков на водных объектах для строительства на них зданий. Согласно закону искусственный земельный участок, созданный на водном объекте, находящемся в федеральной собственности (ИЗУ) – 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. Кроме того ИЗУ может прилегать к существующим земельным участкам или быть изолированным от них.

Инициаторами создания ИЗУ могут быть:

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

Первоочередной задачей инициатора создания ИЗУ является подготовка проекта разрешения, который в свою очередь должен содержать:

- указание на планируемое использование ИЗУ с указанием предполагаемого целевого назначения, в том числе вида, видов разрешенного использования. В проекте может быть указан конкретный объект капитального строительства, для размещения которого создается ИЗУ;

- планируемое местоположение ИЗУ;

- схема размещения ИЗУ на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части и обоснование создания ИЗУ.

Проект разрешения на создание ИЗУ на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, подлежит согласованию:

- федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими государственный надзор в области использования и охраны водных объектов, федеральный государственный контроль в области рыболовства и сохранения водных биологических ресурсов, государственный надзор в области внутреннего водного транспорта, государственный контроль в морских портах;

- органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого планируется создание ИЗУ;

- органами местного самоуправления муниципальных образований, на территориях которых планируется создание ИЗУ.

Результатом проведения согласований является разрешение на создание ИЗУ. Разрешение на создание ИЗУ, в свою очередь, является основанием:

- для принятия уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления решения о подготовке документации по планировке территории в планируемых границах ИЗУ в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

- для проведения открытого аукциона на право заключить договор о создании ИЗУ в случае его создания за счет средств физических лиц, в том числе индивидуальных предпринимателей, или юридических лиц, а также на право выполнения работ, необходимых для создания ИЗУ. Проведение открытого аукциона является серьезным риском для инициатора создания ИЗУ, так как о намерении участвовать в аукционе могут заявить строительные, девелоперские, инвестиционные организации, обладающие значительными финансовыми возможностями. В случае проигрыша на аукционе, затраты, понесенные инициатором на этапе согласования не возвращаются.

- для заключения договора о создании ИЗУ, в случае если инициатором создания ИЗУ является физическое лицо, индивидуальный предприниматель или юридическое лицо.

Работы, необходимые для создания искусственного земельного участка:

- подготовка документации по планировке территории в планируемых границах ИЗУ;

- выполнение инженерных изысканий для подготовки проектной документации для создания ИЗУ;

- подготовка проектной документации для создания ИЗУ;

- проведение работ по созданию ИЗУ (намыв, отсыпка грунта или проведение работ с использованием иных технологий). Применение того или иного способа строительства ИЗУ выбирают в зависимости от природно-климатических условий,

технических возможностей, технологических и экономических условий проведения работ.

Ввод в эксплуатацию ИЗУ возможен только после проведения всех работ по его созданию. Для разрешения на ввод в эксплуатацию, необходимо предоставить следующие документы:

- разрешение на проведение работ по созданию ИЗУ;
- акт приемки ИЗУ (в случае, если предоставление такого акта для выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию предусмотрено Градостроительным кодексом Российской Федерации);
- документ, подтверждающий соответствие ИЗУ требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим его создание;
- документ, подтверждающий соответствие параметров ИЗУ проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим его создание;
- заключение органа государственного строительного надзора о соответствии ИЗУ требованиям технических регламентов и проектной документации, заключение государственного экологического контроля.

Завершающим этапом создания ИЗУ является возникновение права собственности, которое возникает с даты ввода объекта в эксплуатацию, только после возникновения права собственности возможно застраивать земельный участок, проектирование будущей застройки можно вести параллельно с согласованием строительства и ввода в эксплуатацию ИЗУ.

Собственниками ИЗУ могут быть:

- Российская Федерация в случае, если создание ИЗУ осуществлено за счет средств федерального бюджета;
- субъект Российской Федерации в случае, если создание ИЗУ осуществлено за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации;
- муниципальное образование в случае, если создание ИЗУ осуществлено за счет средств местного бюджета;
- физическое лицо, индивидуальный предприниматель, или юридическое лицо в случае, если создание ИЗУ осуществлено такими лицами на основании заключенного с ними договора о создании искусственного земельного участка, за исключением случаев, если он создан на основании концессионного соглашения.

На рисунке 1 изображен алгоритм создания ИЗУ на водных объектах. Действуя согласно приведенному алгоритму можно значительно упростить и ускорить процесс согласования строительства ИЗУ.

С принятием Федерального закона № 246-ФЗ, создание ИЗУ на водных объектах является одним из методов эффективного использования городских территорий. ИЗУ также способствуют быстрому развитию технологий как формирования грунтового основания под застройку (тела ИЗУ), так и последующего строительства на них. Комплексно застроенный с применением самых современных технологий ИЗУ станет одной из «визитных карточек» динамично развивающегося города, показателем высокого уровня развития инженерной мысли в регионе и примером успешного сотрудничества власти и строительного комплекса.

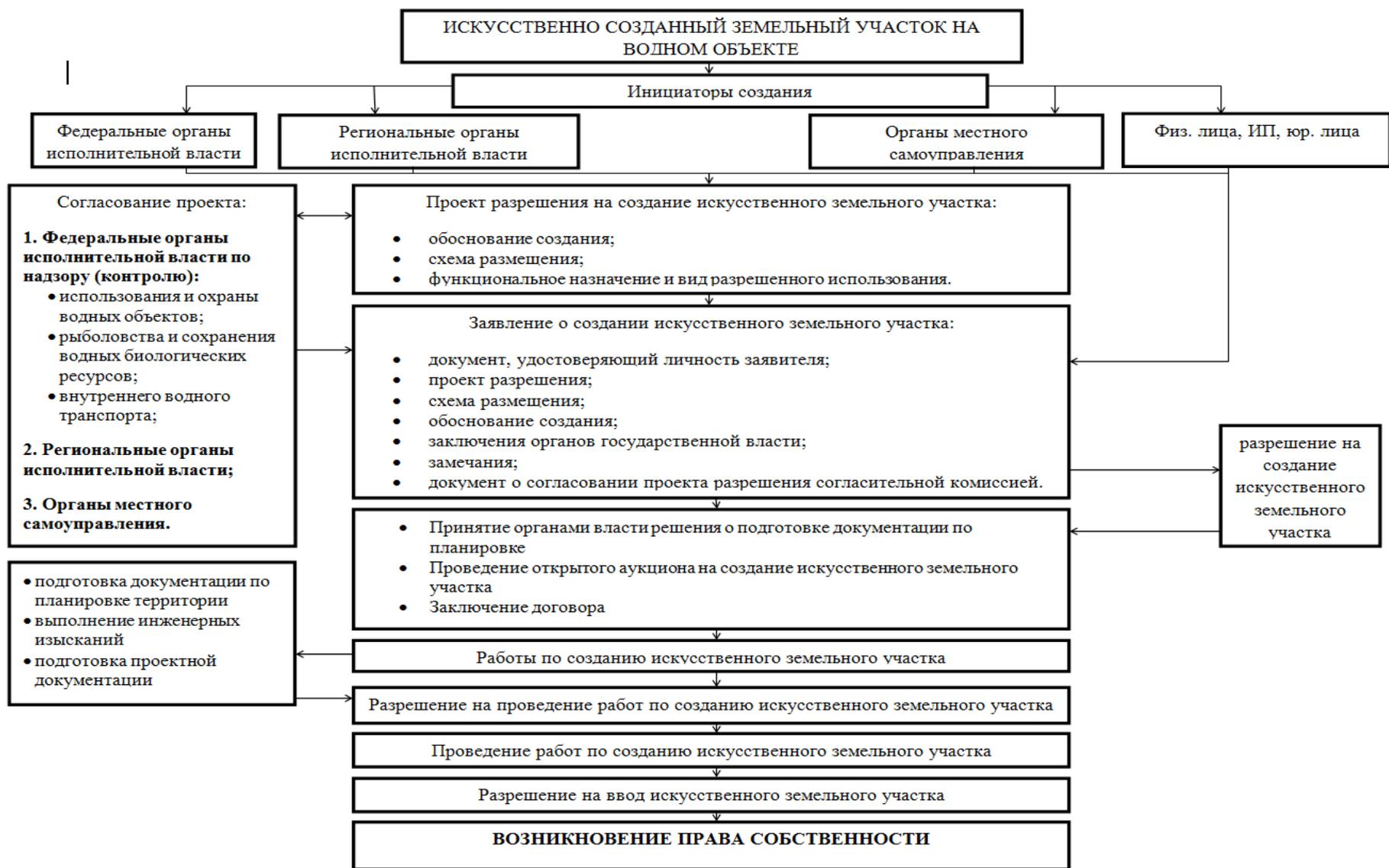


Рисунок 1 – Алгоритм создания ИЗУ на водных объектах