

Светлана Хабирова

Яхт-клуб и земельный вопрос

На территории практически каждого яхт-клуба есть капитальные строения – будь то административное здание, смотровая вышка или коттеджи. Как правильно оформить водно-земельные и градостроительные отношения с городом, чтобы не допустить каких-либо притязаний муниципальных властей на занимаемую территорию, акваторию и не лишиться права на продолжение строительства?



Независимо от организационно-правовой формы каждый яхт-клуб как юридическое лицо вступает в земельные и водные правоотношения с правообладателями (собственниками, владельцами, арендаторами) земельных участков, а также органами местного самоуправления и органами государственной власти Российской Федерации и ее субъектов.

Перед яхт-клубом, который до настоящего времени не урегулировал правовые вопросы пользования занимаемыми землями и водами, возникает ряд проблем. В соответствии с российским законодательством в 2009 г. должны быть урегулированы прежде всего соответствующие градостроительные правоотношения.

Как показывает практика, ненадлежащее оформление клубом прав на использование акваторий и земельных участков служит предпосылкой к лишению его прав на исторически занимаемые ими объекты – землю и воду. В результате клубам уже как субарендаторам приходится платить арендную плату, причем значительно более высокую, чем ранее, новым собственникам. В ряде случаев после расторжения городским КУГИ договора аренды с клубом следует его выселение с той территории, которую он занимал в течение десятилетий и обустроил своими силами и за счет собственных средств. К тому же часто клубы, особенно старые, право собственности на строения вообще не оформляли, а сами строения – боксы, административные

помещения, пирсы, эллинги – не были признаны капитальными, а это значит, что их выселение осуществляется без компенсации за это имущество.

Заложником таких обстоятельств оказался петербургский водно-моторный клуб (ВМК) «Остров Вольный». Земля под его размещение была выделена одному из городских предприятий в 1978 г. Затем она перешла в ведение профсоюзной организации. В 2006 г. профсоюзы от клуба отказались, перестал действовать и договор аренды участка. Тогда члены ВМК, объединившиеся в общественную организацию «Остров Вольный», начали процедуру заключения договора аренды, но районная администрация давала ничем немотивированные отказы. Клуб продолжал жить на этой территории де-факто, а де-юре на официальной карте района этот участок значился как пустующая территория, и в 2008 г. она была продана с аукциона. Новый арендатор в соответствии с целевым назначением участка решил организовать там водномоторный клуб, и «островитяне» могли оставить свои лодки здесь на условиях субаренды, заключив с инвестором индивидуальный договор. Но, если раньше за стоянку своего катера водно-моторники платили 17 руб. за 1 м², то новый хозяин территории поднял цену до 57 руб.

Вопрос собственности для «Острова Вольный», как и для большинства других социально направленных питерских клубов, – «большой». Гидротехнические сооружения, выстроенные

членами клуба, теперь будут принадлежать инвестору, как и 18 боксов-рундуков, используемых для хранения инвентаря. На строительство были затрачены деньги членов клуба, однако бумаг, подтверждающих право собственности на них и на гидротехнику и рундуки, оформлено не было, так как в этом, по словам руководителя клуба Павла Тувина, «не было необходимости». Таким образом, на получение компенсации за эти постройки членам клуба рассчитывать не приходится.

Оформление прав яхт-клуба на земельный участок

Что должны делать члены и руководители таких клубов, чтобы не попасть в аналогичную ситуацию? По словам председателя правления Санкт-Петербургской общественной организации «КЕ Ассоциация» и начальника группы правового сопровождения градостроительной документации ОАО НИИП градостроительства Антона Щукина, права яхт-клуба на занимаемый им земельный участок должны быть, во-первых, надлежащим образом оформлены. «Это, в частности, предполагает наличие договора (акта) предоставления в пользование (во владение, в собственность, в аренду) земельного участка. Этот договор (акт) должен быть оформлен в соответствии с требованиями законодательства СССР, РСФСР, Российской Федерации того времени, когда этот участок был предоставлен клубу или юридическому лицу, правопреемником которого является

клуб. Крайне желательно, чтобы указанный документ сопровождался позднейшими актами, свидетельствами, подтверждающими государственную регистрацию соответствующих прав на основании действующего Земельного кодекса Российской Федерации».

При этом А. Шукин отмечает, что само по себе наличие указанных выше документов отнюдь не свидетельствует о том, что яхт-клуб действительно обладает правами на земельный участок. Достаточно часто решение о предоставлении земельного участка яхт-клубу принимало лицо, не имеющее таких полномочий, но в силу специфики развития системы государственного управления органы государственной регистрации все же регистрировали такое право. Во времена Советского Союза решения о приватизации земельных участков в прибрежной защитной полосе водных объектов, прибрежной полосе морей, водоохранной зоне, береговой полосе водных объектов общего пользования чаще всего принимались органами местного самоуправления или государственной власти субъектов Российской Федерации.

В соответствии с Водным кодексом РСФСР от 30 июня 1995 г., а также с ранее действовавшим Водным кодексом Российской Федерации 1972 г. границы водных объектов (вод) и земель водного фонда трактовались расширительно и включали в свой состав водоохранную зону (по общему правилу – от 50 до 500 м от водного объекта). Весь водный фонд страны находился в государственной (федеральной) собственности.

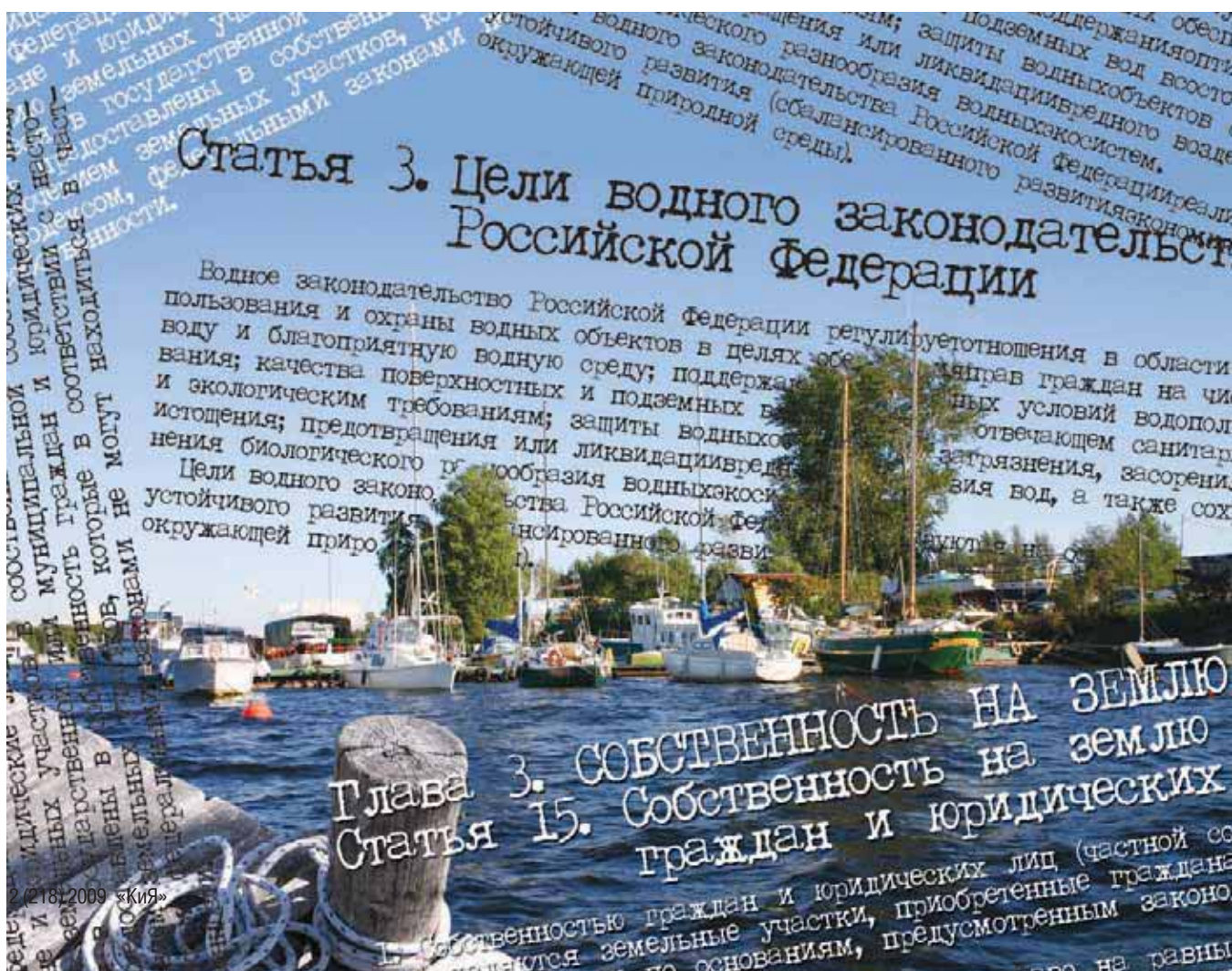
При этом механизм изменения целевого назначения земель водного фонда до 5 января 2005 г., когда вступил в силу Федеральный закон «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (далее – №172-ФЗ), отсутствовал.

«В связи с этим верным является утверждение: если яхт-клуб располагается на земельном участке, полностью или частично входившем в водоохранную зону, установленную в соответствии с ранее действовавшим водным законодательством, то приватизация такого земельного участка является незаконной, и он продолжает находиться в федеральной государ-

ственной собственности», – поясняет А. Шукин.

К рассматриваемой категории случаев неприменимы нормы гражданского процессуального законодательства о сроках давности, равно как и нормы Гражданского кодекса Российской Федерации о давности владения. Такие решения могли приниматься (и сейчас могут приниматься) исключительно на основании распоряжений Правительства Российской Федерации, подписанных его главой. Второе определяется тем, что новое разграничение земель водного фонда и земельных категорий (по береговой линии водных объектов) было установлено Водным кодексом 2006 г. лишь с 1 января 2007 г., и именно относительно этой даты в рассматриваемых отношениях будет рассчитываться давность владения.

Если яхт-клуб оформил право собственности на такой земельный участок, то, чтобы избежать истребования в федеральную государственную собственность по решению суда, Антон Шукин рекомендует в соответствии с земельным законодательством разде-



лить участок на две части: «одну – в пределах прибрежной защитной полосы или береговой полосы водного объекта общего пользования (в зависимости от того, какая из полос шире); вторую – вне ее пределов. После этого прилегающий к водному объекту земельный участок должен быть передан Российской Федерации на основании договора дарения, а отдаленный будет на законном основании находиться в собственности яхт-клуба».

Следует отметить, что ширина береговой полосы для всех водных объектов общего пользования составляет 20 м, в то время как ширина прибрежной защитной полосы может изменяться от ширины парапета набережной (т.е. берегового гидротехнического сооружения при условии наличия ливневой канализации) до 50 м. В любом случае, оформляя границы земельного участка по действующему законодательству, яхт-клуб сокращает объем притязаний федеральных органов власти, так как при принудительном истребовании границы федеральной собственности будут определяться водным законодательством, действовавшим на момент неправомерной приватизации.

Очевидно, что одновременно между яхт-клубом и федеральным органом исполнительной власти по управлению имуществом должен заключаться договор аренды на земельный участок, переданный по договору дарения. Важно также отметить, что при дарении имущества третьему лицу (в данном случае – государству) с суммы оценки такого имущества яхт-клубом должен быть уплачен налог на прибыль.

Если яхт-клуб арендует соответствующий земельный участок, то целесообразно убедиться, что арендодателем является надлежащая сторона – законный представитель собственника, т.е. федеральный орган исполнительной власти по управлению имуществом. Данный факт особенно важен в случаях, когда органы местного самоуправления или органы государственной власти субъекта Российской Федерации пытаются распоряжаться прибрежными земельными участками (в частности, вопреки интересам яхт-клуба). Их действия во многих случаях могут быть оспорены в судебном порядке, когда ими предпринимаются попытки предоставления земельных

участков без учета прав собственника – Российской Федерации.

Оформление прав яхт-клуба на пользование водным объектом

По словам Антона Щукина, отдельно должно быть оформлены права пользования на водные объекты. На практике яхт-клубы часто не учитывают, что в соответствии с нормами водного законодательства они обязаны зафиксировать права пользования водными объектами, которое в отдельных случаях осуществляется за плату. В частности, яхт-клубы используют акваторию водных объектов, в числе прочего, для рекреационных целей. Договор водопользования в таких целях с 1 января 2007 г. может быть заключен только по результатам аукциона. Однако в новом Водном кодексе нет самого понятия «яхт-клуб», а соответствующие ведомства до сих пор не разработали нормативные требования к объектам маломерного флота. Именно по этой причине за последние два года в Москве и Московской области не подписано ни одного договора на водопользование, по одному заключено в Самаре и Санкт-Петербурге. Но нужно помнить, что только при наличии такого договора яхт-клубы имеют право на использование организованных пляжей, причалов для яхт, маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств отдыха на воде, а также других сооружений и устройств, предназначенных для рекреационных и оздоровительных целей.

Также яхт-клубы должны получить разрешения о предоставлении водных объектов в пользование для размещения причалов, судоподъемных и судоремонтных сооружений; строительства гидротехнических сооружений, если такое строительство связано с изменением дна и берегов водных объектов. Важно при этом отличать такой вид водопользования, как плавание маломерных судов (осуществляемое без специального решения государственных органов), от вышеперечисленных.

Оформление градостроительных отношений

В соответствии с нормами Градостроительного кодекса Российской Федерации 2004 г. в стране ведется

масштабная регламентация прав пользования земельными участками, которая применительно к деятельности яхт-клубов находит свое отражение в разработке и введении в действие генеральных планов муниципальных образований и населенных пунктов, а также правил землепользования и застройки.

Последние определяют его принадлежность к определенной территориальной зоне. В отношении каждой градостроительной зоны устанавливаются градостроительные регламенты, которые содержат перечни видов разрешенного и условно разрешенного использования, предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры застройки. При этом объекты капитального строительства, перечисленные как разрешенные, могут возводиться без специального разрешения, условно разрешенные – по процедуре согласования, включающей общественные слушания, все иные не могут производиться в соответствующей зоне.

По словам проектировщика Вадима Гордова (Институт строительных проектов, Санкт-Петербург), для яхт-клубов важно, чтобы в градостроительный регламент территориальной зоны, в которую входит их земельный участок, был прямо включен такой вид использования, как строительство яхт-клубов, марин. В противном случае они не смогут вести любую реконструкцию капитальных сооружений на территории, как и новое строительство; более того, существует угроза применения в будущем значительно более высоких платежей по земельному налогу (арендной плате за землю) в связи с нецелевым использованием земельных участков. Так, в Санкт-Петербурге яхт-клубы размещаются согласно «Схеме развития и размещения объектов маломерного флота». Этот документ исключает возможность стихийного возникновения клубов на непредназначенных для этого участках, а также упорядочивает их расположение на территории города. Схема четко регламентирует площадь территории, отведенной под каждый яхт-клуб, рекомендуемое количество стояночных мест, а также возможность строительства объектов капитального строительства.