

О правовых режимах искусственных земельных участков и связанных с ними объектов

Аннотация. В статье рассматриваются правовые вопросы комплексного использования искусственных земельных участков вместе с расположенными на них объектами недвижимости и связанными с ними иными (природными) объектами. Правовые параметры использования данных объектов в целом должны составлять единый эколого-правовой режим, который направлен на осуществление их обладателями социальной функции по освоению территорий. Становление и развитие данного эколого-правового режима требует применения как административно-правовых, так и гражданско-правовых средств в ходе юридических процедур по созданию и использованию объектов. По мере реализации социальной функции (освоения территории) происходит постепенное изменение юридически значимых свойств создаваемых и используемых объектов (документации, объектов строительства, недвижимых вещей), которые для достижения определенных правовых целей объединяются в имущественные комплексы. Экологические правоотношения по созданию этих комплексов и их использованию возникают и далее преобразуются на основании совокупности юридических фактов и фактических составов, в структуре которых ключевое значение имеет административный договор о создании искусственного земельного участка. Административный договор применяется как юридическое средство для регулирования отношений по комплексному развитию территории, частным случаем которых является создание искусственного земельного участка и возведение на нем недвижимости. Условиями административного договора о создании искусственного земельного участка должны определяться механизмы совершения публично-властной стороной действий по обеспечению планировки территории, содействию в получении разрешений на строительство объектов и ввод их в эксплуатацию, участию в учетно-регистрационных процедурах и исполнению иных публичных обязанностей. Во исполнение административного договора должен быть создан единый недвижимый комплекс из искусственного земельного участка и расположенных на нем зданий и сооружений.

Ключевые слова: искусственный земельный участок; договор о создании искусственного земельного участка; административный договор; экологическое право; имущественный комплекс; единый недвижимый комплекс; комплексное развитие территории; государственная регистрация недвижимости; социальная функция; неделимая вещь.

Для цитирования: Ульянов А. В. О правовых режимах искусственных земельных участков и связанных с ними объектов // Lex russica. — 2022. — Т. 75. — № 4. — С. 37–49. — DOI: 10.17803/1729-5920.2022.185.4.037-049.

The Legal Regimes of Artificial Land Plots and Related Objects

Aleksey V. Ulyanov, Cand. Sci. (Law), Researcher of Department of Law of INION RAN
Nahimovskij prospekt, d. 51/21, Moscow, Russia, 117418
aleksejulanov10741@gmail.com

Abstract. The paper deals with the legal issues of the complex use of artificial land plots together with real estate objects located on them and other related (natural) objects. The legal parameters of the use of these objects as a whole should constitute a single ecological and legal regime that is aimed at the implementation

© Ульянов А. В., 2022

* Ульянов Алексей Владимирович, кандидат юридических наук, научный сотрудник отдела правоведения ИНИОН РАН
Нахимовский пр-кт, д. 51/21, г. Москва, Россия, 117418
aleksejulanov10741@gmail.com

of the social function of the development of territories by their owners. The formation and development of this ecological and legal regime requires the use of both administrative and civil legal means in the course of legal procedures for the creation and use of facilities. As the social function (development of the territory) is implemented, there is a gradual change in the legally significant properties of the objects being created and used (documentation, construction objects, immovable things) that are combined into property complexes for certain legal purposes. Environmental legal relations for the creation of these complexes and their use arise and they are further transformed based on a set of legal facts and actual structures, in the structure of which an administrative agreement on the creation of an artificial land plot is of key importance. An administrative contract is used as a legal means to regulate relations concerning the complex development of the territory, a special case of which is the creation of an artificial land plot and the construction of real estate on it. The terms of the administrative agreement concerning the creation of an artificial land plot should determine the mechanisms for the public authority to take actions to ensure the planning of the territory, assistance in obtaining permits for the construction of facilities and their commissioning, participation in accounting and registration procedures and the performance of other public duties. In pursuance of the administrative contract, a single immovable complex should be created from an artificial land plot and buildings and structures located on it.

Keywords: artificial land plot; agreement on the creation of an artificial land plot; administrative agreement; environmental law; property complex; single immovable complex; integrated development of the territory; state registration of real estate; social function; indivisible thing.

Cite as: Ulyanov AV. O pravovykh rezhimakh iskusstvennykh zemelnykh uchastkov i svyazannykh s nimi obektov [The Legal Regimes of Artificial Land Plots and Related Objects]. *Lex russica*. 2022;75(4):37-49. DOI: 10.17803/1729-5920.2022.185.4.037-049. (In Russ., abstract in Eng.).

К распространенным способам использования водопокрытых земельных участков относится возведение в их границах различных сооружений (объектов недвижимости). Определение юридических параметров и последствий подобной экономической деятельности является неотъемлемой частью работ по правовому обеспечению освоения и развития соответствующих территорий. Существенную сложность в этом плане представляет разработка режима особых сооружений — искусственных земельных участков (ИЗУ). ИЗУ в норме-дефиниции ч. 1 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»¹ (Закона об ИЗУ) определен как сооружение, создаваемое на водном объекте или его части путем намыва или отсыпки донного грунта либо использования иных технологий и признаваемое после ввода его в эксплуатацию также земельным участком. Но относительно толкования и применения действующих законоположений об ИЗУ консенсус не достигнут: нет ни единообразия судебной практики, ни согласованных научных подходов.

Так, в связи с тем что отношения по созданию и эксплуатации ИЗУ имеют комплексный характер, в науке предложено считать такие отношения предметом регулирования земельного права². Но при подобном подходе не учитывается ряд существенных правовых характеристик регулируемых отношений. Во-первых, в эти отношения вовлечены не только ИЗУ, но также связанные с ними природные и рукотворные объекты (пространственные элементы). В частности, те водные объекты, на которых создаются ИЗУ, явно относятся к предмету регулирования водного, а не земельного права. Во-вторых, существование реального комплекса из ИЗУ и связанных с ним объектов предполагает установление для них единого или по крайней мере единообразного правового режима, который основывается на приоритете охраны этих благ перед их использованием. Поэтому в качестве нормативной основы возникших правоотношений по поводу ИЗУ необходимо рассматривать экологическое право. В рамках экологического права объединены нормы природоохранного и природоресурсного (земельного, водного, лесного и др.) права, устанавливающие специальный механизм правового регулирования.

¹ СЗ РФ. 2011. № 30. Ч. 1. Ст. 4594.

² Мельников Н. Н. Особенности правового регулирования создания искусственных земельных участков // Аграрное и земельное право. 2012. № 7. С. 88–89.

Кроме норм экологического права, образующих стержень нормативной основы, правовой режим ИЗУ и связанных с ИЗУ объектов создают также нормы иных отраслей права и законодательства. Так, процесс возведения ИЗУ является строительством, вопросы которого регулируются нормами градостроительного законодательства. Закон об ИЗУ содержит ряд специальных положений, которые предусматривают правила относительно некоторых аспектов градостроительной деятельности, связанных с созданием ИЗУ. Данные нормативные предписания по существу являются межотраслевыми нормами³, регулирующими отношения различной отраслевой направленности: планировку территории, архитектурно-строительное проектирование, строительство, контроль и надзор и др. При этом экологические правоотношения, возникающие на основе межотраслевых норм, составляют правовой режим ИЗУ и объектов, связанных с ИЗУ.

Характерные черты специального механизма регулирования, имеющиеся в правовом режиме ИЗУ и связанных с ИЗУ объектов, формируются в результате применения публично-правовых методов регулирования, которые необходимы для охраны общественных интересов. Такой специфической чертой является гибкое сочетание разнообразных моделей юридического неравенства субъектов экологических правоотношений. Каждая из указанных моделей — от подчинения носителю публичной власти до положения слабой стороны — служит средством выполнения неравными участниками их социальных (публичных) функций.

Именно на реализацию социальных функций направлена деятельность по созданию и использованию ИЗУ и объектов, которые связаны с ИЗУ. Речь идет, в частности, о социальных функциях по освоению водных объектов: подготовке (созданию предпосылок) к их дальнейшему использованию в водохозяйственной деятельности и освоению земельных участков и территорий в целом. Одним из надлежащих способов освоения является возведение комплекса сооружений на осваиваемом водном объекте. Ввиду того, что в правовой структуре

социальной функции превалируют меры должного поведения⁴, осуществление деятельности по созданию и использованию ИЗУ и объектов, связанных с ИЗУ, представляет для участника экологического правоотношения юридическую необходимость, а не просто право. Аналитическим путем в составе юридической необходимости выделяются юридические формы, относящиеся к правам или обязанностям. В теории права эти юридические формы классифицируются⁵ на меры поведения: а) закрепляющие статус участника правоотношения (право требования, обязанность, привилегия и неправомотность); б) упорядочивающие изменение этого статуса (полномочие, связанность, иммунитет и неполномочность).

Действие норм Закона об ИЗУ и иного применимого законодательства РФ закрепляет юридически значимые взаимосвязи между вышеуказанными мерами поведения, объединением в парные правовые понятия, взаимоисключающие и корреспондирующие. Например, праву требовать создания ИЗУ и возведения на нем объектов корреспондирует обязанность выполнить необходимые работы. В этом плане исключение положения п. 5 ч. 6 ст. 7 Закона об ИЗУ об обязанности органа публичной власти обеспечить утверждение документации по планировке территории означает неправомотность (отсутствие права) требовать совершения таких действий от данного органа, который имеет привилегию ничего не делать. Аналогичным образом решается вопрос с предоставлением документов в целях получения разрешений на создание и ввод в эксплуатацию ИЗУ. Нормативный запрет органу требовать документы, которые не предусмотрены законом, влечет за собой привилегию заявителя не предоставлять дополнительные документы, с которой несовместимо право требовать их. Наконец, заявитель имеет иммунитет против решений органа власти о возврате заявления, приостановлении процедур или отказе в выдаче разрешения под предлогом отсутствия этих факультативных документов, так как у органа нет полномочий выносить данные решения. Но на стороне органа власти возникает связанность правовыми

³ Мозолин В. П. О макро- и микроправовом регулировании комплексных имущественных отношений в сфере экономики // Журнал российского права. 2012. № 9. С. 25–28.

⁴ Дюги Л. Общие преобразования гражданского права со времени кодекса Наполеона. М., 1919. С. 18.

⁵ Хофельд У. Н. Некоторые основные юридические понятия в приложении к судебной аргументации // Основные юридические понятия Уэсли Н. Хофельда / сост. и пер. с англ. А. А. Гайдамакина; под науч. ред. М. В. Антонова. СПб., 2016. С. 59–92.

последствиями получения заявления от заявителя, наделенного полномочием подачи такого.

Реализация этих прав и обязанностей может быть предметом контроля со стороны субъекта правоотношения, который применяет к контролируемому субъекту-исполнителю меры принуждения и стимулирования. Контролируемый участник экологического правоотношения в результате поставлен в положение условного подчинения контролирующему участнику. Подчиненное положение возникает постольку, поскольку оно необходимо в целях реализации социальной функции. Это функциональное неравенство присуще всем видам общественных экологических отношений по поводу ИЗУ, как частным (имущественным), так и публичным (административно-управленческим).

Следовательно, по поводу ИЗУ и связанных с ними объектов формируется сложная межотраслевая система прав и обязанностей. Разграничение этих прав и обязанностей и установление пределов осуществления (исполнения) таковых будет эффективным только в случае объединения создаваемых и используемых объектов строительства в единый управляемый комплекс. Совместное участие в создании и использовании такого единого объекта управления дает возможность применять комплексный подход к освоению территории. Представляется, что на основе приемов, составляющих комплексный подход, и должна разрабатываться правовая концепция ИЗУ.

Основные характеристики современной правовой концепции ИЗУ

В отечественной правовой системе постепенно формируются юридические воззрения относительно спорных вопросов, связанных с существованием ИЗУ в качестве объекта правоотношения, как-то: понятия ИЗУ, условий и порядка его создания, оснований и способов приобретения права собственности либо иных вещных прав на ИЗУ, параметры использования и охраны ИЗУ. Решения по этим вопросам указывают на правовые характеристики ИЗУ, раскрывающие степень вовлеченности данного объекта в правовое поле. В правообъектности ИЗУ, по существу, проявляются отраслевые черты правоотношений, элементом которых он явля-

ется, — экологических правоотношений. Субъекты этих правоотношений реализуют публичную функцию по развитию территорий путем освоения земель и водных объектов. Эффективное исполнение указанной функции обеспечивают правовые средства, установленные нормами административного, гражданского, земельного, водного, природоохранного и иного отраслевого законодательства и вместе образующие эколого-правовой режим ИЗУ.

Путем определения понятия объекта необходимо юридически отграничить ИЗУ от смежных правовых понятий, таких как «гидротехническое сооружение» или «искусственный остров», что затруднило бы обход закона хозяйствующими субъектами при использовании земель и водных объектов в целях строительства. Неопределенность в квалификации спорного сооружения может повлечь за собой ряд негативных правовых последствий, суть которых заключается в нарушении нормальной, эффективной эксплуатации природных ресурсов, а именно:

- необоснованное изменение порядка создания сооружения. В отношении гидротехнических сооружений соответствующие предписания предусмотрены в Градостроительном кодексе РФ (ГрК РФ), в то время как действия по созданию ИЗУ на водных объектах, являющихся собственностью РФ, регламентируются нормами Закона об ИЗУ;
- помехи в эксплуатации недвижимости и водного объекта. Дело в том, что спорное сооружение может примыкать к прибрежному земельному участку. Для размещения будущего гидротехнического сооружения в таком месте требуется приобрести права на прибрежный земельный участок, а для создания там же ИЗУ подобное требование не установлено⁶. В результате возможны конфликты между собственниками различных объектов недвижимости, связанные с притязаниями на эти объекты или препятствиями к их нормальному использованию;
- препятствия необходимому переводу занятых земель из одной категории в другую. Так, далеко не всякий факт создания сооружения является основанием для изменения категории земель. К тому же неадекватная категория земельного участка или земли, в пределах которой не образован участок, не позволяет лицам, которые пользуются при-

⁶ Мельников Н. Понятие искусственного земельного участка // Хозяйство и право. 2012. № 2. С. 36.

родными ресурсами, согласовать их интересы в режиме целевого назначения и разрешенного использования.

Вместе с тем юристами отмечается⁷ отсутствие четких критериев, которые позволили бы отличать ИЗУ от гидротехнического сооружения и искусственного острова. Предотвращению негативных последствий от неясности правовых норм способствовала бы выработка единого механизма (условий и порядка) освоения территорий, который предусматривал бы общность режима будущих объектов эксплуатации. Данный механизм должен затрагивать и ИЗУ, и связанные с ними блага в плане их создания и дальнейшей комплексной эксплуатации.

В механизме создания формируются все главные характеристики ИЗУ как двойственного объекта: сооружения и в то же время земельного участка. При этом по мере накопления условий создания ИЗУ происходит преобразование его юридической природы. Условия (предпосылки) создания ИЗУ нужно разделить: на природно-ландшафтные — принципиальную возможность и целесообразность возведения ИЗУ на данном водном объекте; экономические — финансирование и прочее имущественное обеспечение создания ИЗУ; организационно-правовые — юридические факты и юридические процедуры, которые влекут возникновение, изменение и прекращение правоотношений по созданию ИЗУ.

Аналогичный набор условий необходим для создания и развития объектов, связанных с ИЗУ, как природных, так и рукотворных. Возможность частичного совпадения конкретных явлений и процессов, а также сочетание коллективного интереса участников с противоречивыми индивидуальными интересами ведет к формированию общих или совпадающих целей. Но достижение подобных целей может обеспечиваться исключительно при наличии единого механизма создания и использования в отношении всей совокупности взаимосвязанных объектов.

Единый порядок создания и использования объектов, составляющий часть указанного механизма, разделяется на определенные стадии, каждая из которых включает одну или несколько юридических процедур и завершается конкретным результатом, а именно:

1. Принятие решения о создании объектов (ст. 4, 5 и 7 Закона об ИЗУ). Эта стадия содержит юридические процедуры, в ходе которых осуществляется формирование основания (фактического состава) для создания ИЗУ и возведения на ИЗУ объектов капитального строительства. На данный результат направлены процедуры выдачи разрешения на создание ИЗУ (а в отношении ИЗУ в морском порту — принятия решения о создании либо о расширении территории морского порта) и заключения договора о создании ИЗУ.

Объекты капитального строительства, которые запланированы к созданию вместе с ИЗУ, должны быть указаны в разрешении на создание ИЗУ или равном такому разрешению административном акте. Сведения о таких объектах вместе с параметрами ИЗУ должны быть включены в договор о создании ИЗУ в качестве существенных условий.

2. Планировка территории в целях дальнейшего размещения объектов (п. 1 ч. 1 ст. 6 Закона об ИЗУ). На данной стадии должны определяться юридически значимые параметры ИЗУ и объектов, связанных с ИЗУ (планируемых объектов капитального строительства, смежных земельных участков и др.), в частности их площадь, местоположение и границы. По завершении планировки территории данные объекты внедряются в планировочную структуру, становясь официально частью элемента этой структуры — транспортно-пересадочного узла, территории общего пользования и др.

Стадия планировки территории охватывает процедуры принятия решения о подготовке документации по планировке территории, обеспечения подготовки такой документации (проведение инженерных изысканий и составление проекта документации) и утверждения документации. Результатом проведения процедур является правовой акт уполномоченного органа об утверждении документации соответствующего вида.

Для надлежащего планирования создания ИЗУ, а также располагаемых на ИЗУ объектов капитального строительства юридически необходима подготовка проекта планировки территории. Именно этот документ содержит в текстовом и графическом формате сведения о соотношении существующих и планируе-

⁷ Мельников Н. Н. Искусственный земельный участок: поиск универсального определения // Журнал российского права. 2011. № 5. С. 27–30.

мых объектов внутри элементов планировочной структуры (п. 2–4 ст. 42 ГрК РФ). Получение таких сведений является особенностью процедуры планировки территории при создании ИЗУ (ч. 2 ст. 9 Закона об ИЗУ). Дело в том, что проект межевания территории в качестве предусмотренной законом альтернативы (п. 4 ст. 41 ГрК РФ) не способен заменить проект планировки территории, поскольку определяет планируемые границы только в отношении образуемых земельных участков (пп. 1 п. 2 и пп. 4 п. 6 ст. 43 ГрК РФ). ИЗУ, как и объекты капитального строительства, возводимые на ИЗУ, на стадии планировки относится к категории сооружений, поэтому его параметры не должны включаться в проект межевания территории.

Вместе с тем положения ГрК РФ прямо не предусматривают обязательную подготовку проекта планировки территории ради дальнейшего создания ИЗУ. По буквальному смыслу п. 5 ст. 41 ГрК РФ разрешено не составлять этот документ, а подготовить проект межевания территории, если не планируется комплексное развитие территории и не предполагается создание на ней линейных объектов. В Законе об ИЗУ надлежащий вид документа по планировке территории не указан. Устранить неопределенность законодательства об ИЗУ и не допустить наличия пробела в законе можно путем толкования, при котором упрощенный вариант подготовки документации не распространялся бы на случаи создания ИЗУ и возведения на ИЗУ объектов капитального строительства. По сути, такие ситуации аналогичны комплексному развитию территории.

3. Проектирование объектов (ст. 10 Закона об ИЗУ). В эту стадию входят процедуры подготовки проектной документации и проведения государственных экспертиз в отношении результатов работы по подготовке. В соответствии с ч. 5 ст. 10 Закона об ИЗУ, на ИЗУ и на объекты, запланированные к созданию вместе с ИЗУ по одному административному акту, может составляться одна проектная документация, если строительство всех объектов будет проводиться одним и тем же субъектом. В этом случае необходимые сведения об объектах, размещаемых на ИЗУ, включаются в проектную документацию ИЗУ. Такая единая проектная документация в целом является объектом экспертизы проектной документации и государственной экологической экспертизы.

В иных случаях на объекты капитального строительства, связанные с ИЗУ, составляется

отдельная проектная документация. Эта документация не является по закону предметом государственной экологической экспертизы. Вместе с тем результаты инженерных изысканий и проектная документация в отношении этих объектов строительства подлежат экспертизе, которая предусмотрена ч. 1, 5 ст. 49 ГрК РФ.

4. Организация работ по созданию объектов. На этой стадии совершаются действия и юридические процедуры, направленные на получение разрешения на проведение работ по созданию объектов, само выполнение разрешенных работ, контроль и надзор заказчика (органа публичной власти) за выполнением работ, сдачу-приемку выполненных работ. К отношениям сторон договора о создании ИЗУ, согласно ч. 2 ст. 7 Закона об ИЗУ, должны применяться в соответствующей части положения ГК РФ о договоре строительного подряда (включая ст. 748, 750 и 753) и общие положения ГК РФ о договоре подряда.

Правилом ч. 6 ст. 11 Закона об ИЗУ предусмотрена одновременная выдача разрешений на проведение работ по созданию ИЗУ и на строительство объектов, которые должны быть размещены на ИЗУ в соответствии с административным актом о создании. По завершении работ по созданию возможно подписание акта сдачи-приемки в отношении всех объектов, возведенных одним лицом на правах подрядчика (стороны договора о создании ИЗУ).

5. Ввод объектов в эксплуатацию. Эта стадия включает в себя юридические процедуры по получению разрешений на ввод в эксплуатацию ИЗУ и объектов капитального строительства, возведенных на ИЗУ. В случае, когда все созданные объекты были запланированы одним административным актом (разрешением на создание ИЗУ, решением о создании (расширении территории) морского порта), разрешение на ввод в эксплуатацию ИЗУ содержит в себе также решение о вводе в эксплуатацию объектов, возведенных на ИЗУ (ч. 5 ст. 12 Закона об ИЗУ).

Со дня выдачи разрешения на ввод ИЗУ в эксплуатацию таковой считается земельным участком (ч. 6 ст. 12 Закона об ИЗУ). Дальнейшее совершение работ по реконструкции и прочих строительных работ в отношении объектов, которые возведены на ИЗУ, допустимо лишь в соответствии с положениями отраслевого законодательства об использовании этого земельного участка для строительства.

6. Государственная регистрация или учет объектов. Здесь осуществляются административные процедуры государственного кадастрового учета созданных объектов и государственной регистрации прав на них. Если в разрешении на ввод в эксплуатацию ИЗУ предусмотрен ввод в эксплуатацию расположенного на нем объекта, государственная регистрация права собственности на указанный объект должна быть осуществлена одновременно с государственной регистрацией права собственности на ИЗУ (ч. 2 ст. 45 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»⁸ (далее — Закон о регистрации)). Вместе с регистрацией прав осуществляется государственный кадастровый учет созданной группы объектов недвижимости (п. 1 ч. 3 ст. 14 Закона о регистрации).

При этом появляются перспективы государственной регистрации группы, включающей в себя ИЗУ и созданные на ИЗУ объекты строительства, в качестве единого недвижимого комплекса (ч. 1 ст. 133.1 ГК РФ), к которому применимы правила о неделимых вещах (ч. 2 ст. 133.1 ГК РФ). Согласно п. 1 ст. 133 ГК РФ, данный комплекс вещей выступает в обороте как единый объект вещных прав.

Между тем введение в имущественный оборот не является основной целью включения ИЗУ и связанных с ним объектов в один комплекс и подведения этого комплекса под единый правовой режим. Охрана публичного интереса в развитии территории делает необходимым обособить круг планируемых объектов задолго до признания таковых недвижимыми вещами и вообще имуществом (ст. 128 ГК РФ). В качестве будущего компонента осваиваемой и развиваемой территории группа из ИЗУ и иных объектов строительства подлежит прежде всего правовой охране, осуществляемой на публично-правовых началах.

Первичный характер и приоритет охраны ИЗУ и связанных с ним объектов строительства перед их использованием выражается в разрешительном порядке их создания и ввода в эксплуатацию, в обязательной реализации установленных нормативных предписаний, направленных на обеспечение безопасности и иных

общественных интересов, в течение процесса строительства объектов и их ввода в эксплуатацию, а также в необходимости совершения учетно-регистрационных действий в отношении объектов. На основе таких характерных свойств эколого-правового режима использования объектов устанавливаются юридические процедуры, которые с точки зрения теории права⁹ должны соответствовать применяемым приемам регулирования. В ходе реализации юридических процедур создаются более или менее устойчивые комплексы, включающие в себя ИЗУ и являющиеся объектами хозяйственной деятельности. Цели деятельности очерчивают параметры оборота и иного использования ИЗУ и связанных с ним объектов в качестве имущества.

В отношениях, связанных с использованием, такая совокупность объектов или некоторые группы из нее могут признаваться имущественным комплексом. Необходимым условием подобной квалификации выступает наличие признаков имущественного комплекса у той или иной группы объектов, имеющей в составе ИЗУ. К признакам имущественного комплекса в науке относят: имущественную природу каждого составного элемента; соединение юридически значимых благ, которые могут быть самостоятельными объектами; правовую цель объединения элементов в один объект; обособление в качестве объекта субъективного права; ограниченное использование блага в создаваемом правоотношении¹⁰.

Право на имущественный комплекс, охватывающий ИЗУ, тем беднее по юридическому содержанию, чем больше объектов подпадает под общий для них режим использования. При «завязке» механизма создания и использования объектов их максимально полный перечень рассматривается только как элемент (часть) пространства, поэтому право на этот имущественный комплекс сводится к компетенции органов власти в сфере градостроительной деятельности. По мере становления и развития правоотношений происходит дифференциация правовых средств. Поэтапным изменениям подвержены юридические характеристики благ: на основе информационных ресурсов и докумен-

⁸ СЗ РФ. 2015. № 29. Ч. 1. Ст. 4344.

⁹ Сорокин В. Д. Метод правового регулирования. Теоретические проблемы // Избранные труды. СПб., 2005. С. 422–423, 426.

¹⁰ Белов В. А. Имущественные комплексы: очерк теории и опыт догматической конструкции по российскому гражданскому праву. М., 2004. С. 56, 72.

тации выполняется работа по созданию объектов строительства, которые преобразуются в недвижимые вещи. На эти блага возникают публичные и частные субъективные права (прежде всего полномочия по контролю и надзору, права на государственные услуги, вещные и прочие имущественные права), закрепляемые за участниками правоотношений в соответствии с реализуемыми целями и задачами.

Итак, на последовательно сменяющихся стадиях создания и использования ИЗУ и других запланированных объектов формируются правовые предпосылки конструирования единого эколого-правового режима использования данных объектов, который предполагает установление общих прав на них либо прав, имеющих одно основание. Речь идет прежде всего о праве собственности, наличие которого у субъекта экологических правоотношений гарантирует возможность выполнения им публичной функции.

Право собственности на ИЗУ и связанные с ним объекты недвижимости

Способы создания ИЗУ и дуализм данного объекта, соединяющего в себе свойства сооружения и земельного участка, предполагают воздействие правового режима ИЗУ на окружающие, прилегающие объекты. Создание и использование ИЗУ затрагивает следующие объекты:

- 1) поверхностный водный объект, на котором создан ИЗУ. Положения, по которым устанавливаются собственники водных объектов, предусмотрены ст. 8 Водного кодекса РФ. По смыслу Закона об ИЗУ собственниками ИЗУ и водного объекта, на котором создан ИЗУ, могут стать разные лица. Если это происходит, возникает необходимость согласования собственниками порядка использования принадлежащих им объектов;
- 2) водопокрытый земельный участок — поверхность дна водного объекта, где создан

ИЗУ, относимая к землям водного фонда или землям иных категорий. В действующей редакции ст. 102 Земельного кодекса РФ (введена Федеральным законом от 11.06.2021 № 163-ФЗ¹¹) не содержит прямо сформулированного запрета на образование земельных участков на поверхности дна. Следовательно, возможна ситуация, когда дно будет земельным участком или частью земельного участка — самостоятельным объектом права, который принадлежит иному лицу, чем собственник водного объекта и собственник ИЗУ, — что влечет за собой риск юридических конфликтов по поводу использования таких объектов;

- 3) земельный участок в пределах береговой полосы, к которому примыкает ИЗУ. Этот ИЗУ как намывную территорию предложено считать приращением (неотделимым улучшением) прибрежного земельного участка (п. 3.4.7 разд. IV Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации¹², письмо Минэкономразвития РФ от 31.03.2009 № Д23-836¹³). По такого рода соображениям собственник прибрежного участка способен заявить о претензиях на приобретение ИЗУ;
- 4) здания и сооружения, созданные на поверхности ИЗУ. С момента, когда ИЗУ должен считаться земельным участком, такие блага рассматриваются как суперфиций — право на объекты, прочно связанные с землей (абз. 1 п. 1 ст. 130 ГК РФ). Правовой режим в отношении зданий и сооружений основывается на принципе единой судьбы с земельным участком, на котором они возведены, вплоть до квалификации их в качестве составных частей земельного участка. Сохранение зданий и сооружений в форме самостоятельных объектов недвижимости влечет ряд негативных последствий, отмеченных в юридической литературе¹⁴. Так, обособленные недвижимые вещи могут принадлежать разным лицам и на различных правах. В ре-

¹¹ СЗ РФ. 2021. № 24. Ч. 1. Ст. 4181.

¹² Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по модификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // Вестник ВАС РФ. 2009. № 11. С. 50.

¹³ Письмо Министерства экономического развития РФ от 31.03.2009 № Д23-836 «Об искусственно созданных земельных участках» // СПС «Гарант».

¹⁴ Герасин С. И. Проблемы формирования единого объекта недвижимости в Российской Федерации // Право собственности на землю в России и ЕС: правовые проблемы : сборник статей / отв. ред. И. А. Иконникова. М., 2009. С. 168–183.

зультате каждое из прав на недвижимость оказывается существенно ограниченным. Кроме того, оборот отдельно существующих объектов недвижимости осложняется: переход прав требует двух и более фактических составов, в том числе процедур регистрации.

Что касается самого ИЗУ, то приобретение права собственности на него зависит от дополнительных предпосылок. Так, по правилам ч. 1 ст. 13 Закона об ИЗУ собственником ИЗУ может стать публично-правовое образование, которое предоставило бюджетные средства для финансирования работ по созданию ИЗУ, или физическое либо юридическое лицо, создавшее ИЗУ во исполнение условий договора. ИЗУ, являющийся результатом работ по созданию либо расширению территории морского порта, которые совершены на основании концессионного соглашения, поступает в собственность России.

Соответственно, эколого-правовой режим использования ИЗУ и объектов, связанных с ИЗУ, основан на взаимодействии различных субъектов, каждый из которых обладает самостоятельным правом собственности (вещным правом) на свой объект. Для регулирования отношений между этими лицами необходима модель правоотношений собственности, относящаяся к сложноструктурным¹⁵. Так, ее вертикальный вариант опосредует управление группой объектов, в ходе которого собственники ИЗУ и объектов недвижимости, расположенных на ИЗУ, по своему положению подчинены публичному собственнику водного объекта — государству. В рамках данной вертикальной модели участники правоотношений собственности наделяются публичными и частными субъективными правами на используемые объекты. Указанные субъективные права находятся «в состоянии юридико-генетической связи между собой»¹⁶.

В основании такой вертикальной модели должны лежать законоположения о комплексном развитии территории (нормативная основа) и административный договор, дополняемый гражданско-правовыми договорами, решениями и иными юридическими актами (фактическая основа). Подобная конструкция создается, например, для комплексного развития территории (гл. 10 ГрК РФ), когда между субъектами правоотношений заключается административный договор — договор о комплексном развитии территории (ст. 68 ГрК РФ). Именно административно-правовая квалификация данного соглашения обусловлена наличием у него всех юридических признаков¹⁷ административного договора, а именно: участие в нем публично-властного субъекта на правах стороны; заключение по вопросу, прямо предусмотренному законом, и во исполнение административного акта (решения о комплексном развитии территории); направленность предмета на реализацию компетенции публично-властного лица и исполнение оговоренных полномочий в отношении «слабого» контрагента, не имеющего власти (что позволяет отнести соглашение к числу субординационных договоров¹⁸).

В правовой литературе отмечается, что застройка (комплексное освоение) ИЗУ является частным случаем комплексного освоения территории¹⁹. В связи с этим представляется целесообразным распространить положения гл. 10 ГрК РФ о механизме комплексного развития территории на общественные отношения по созданию и эксплуатации ИЗУ и объектов, связанных с ИЗУ. В настоящее время действующее законодательство этой возможности не предусматривает. Согласно нормам ст. 7 Закона об ИЗУ, договор о создании ИЗУ является по своей природе гражданско-правовым, а не административным. Так, на отношения сторон этого договора

¹⁵ Мозолин В. П. Право собственности в Российской Федерации в период перехода к рыночной экономике. М., 1992. С. 39–46.

¹⁶ Мозолин В. П. Государственная корпорация vs акционерное общество // Журнал российского права. 2010. № 6. С. 28.

¹⁷ Мицкевич Л. А. Очерки теории административного права: современное наполнение : монография. М., 2016. С. 214–232.

¹⁸ Маскаева И. И. Субординационно-правовой административный договор как инструмент публично-частного партнерства в сфере государственного управления // Вестник РГУ имени И. Канта. 2008. Вып. 9: Экономические и юридические науки. С. 103.

¹⁹ Практика применения законодательства об искусственных земельных участках / Е. Галиновская [и др.] // Хозяйство и право. 2017. № 11. Прил. С. 6.

распространяется гражданское законодательство. Положение п. 5 ч. 6 ст. 7, которое устанавливало существенное условие об обязательстве публично-властного субъекта по обеспечению утверждения документации по планировке территории (признак административного договора), признано утратившим силу на основании Федерального закона от 13.07.2015 № 213-ФЗ²⁰ (абз. 3 пп. «д» п. 5 ст. 20). Такое законодательное решение представляет собой пример «бегства в частное право»²¹ — безосновательного использования частноправовых средств для регулирования исполнения публичных обязательств.

Вместе с тем договор о создании ИЗУ должен быть по своей юридической природе именно административным договором. Помимо договорных условий об осуществлении публично-властной стороной ее функций и полномочий (участие в процедурах планировки территории, выдачи разрешений на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию, а также в учетно-регистрационных процедурах), в договор о создании ИЗУ необходимо включить положения об ИЗУ и связанных с ИЗУ благих (в том числе созданных строениях) как об объектах имущественных прав. При любой квалификации договора о создании ИЗУ такие условия устранили бы отсутствие и коллизию норм относительно надлежащих характеристик данных объектов. Прежде всего это касается местоположения и границ ИЗУ, механизм определения которых четко в Законе об ИЗУ не урегулирован. Как следует из п. 1 ч. 6 ст. 7 Закона об ИЗУ, эти сведения должны согласовываться сторонами как существенные условия гражданско-правового договора о создании ИЗУ.

С гражданско-правовой природой договора о создании ИЗУ совместимы и правоотношения между участниками данного договора по поводу приобретения прав на ИЗУ как объект незавершенного строительства. В этой части должны применяться разъяснения, которые даны в п. 21 информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда»²². Так, вещное право собственности на такой объект незавершенного строительства,

как ИЗУ, не может быть зарегистрировано до тех пор, пока действует договорное обязательство создать ИЗУ. В связи с тем, что возникновение права собственности на недостроенный объект становится последствием прекращения этого договорного обязательства, объект сохраняет природу потенциального земельного участка, и для его регистрации не требуется предоставлять технический план. По смыслу второго предложения ч. 10 ст. 40 Закона о регистрации учетно-регистрационные действия в отношении данного объекта должны совершаться на основании разрешения на создание ИЗУ, т.е. документа, эквивалентного разрешению на строительство.

При заключении административного договора о создании ИЗУ фиксация сведений об объектах управления не может исчерпываться только условиями о границах и иных свойствах ИЗУ. Существенными для такого договора должны быть условия, которые затрагивают объекты, связанные с ИЗУ (в том числе созданные строения), и определяют порядок управления возникшим комплексом объектов. При наличии этих необходимых пунктов административный договор о создании ИЗУ может выполнить регулятивную функцию в форме воздействия на будущие длящиеся правоотношения собственности с участием сторон договора и других заинтересованных лиц, а также определения прав и обязанностей всех этих лиц.

Так, в настоящее время законодательно не решен вопрос о принадлежности и режиме береговой полосы водного объекта, примыкающей к ИЗУ²³. В договоре о создании ИЗУ (административном) этот вопрос можно было бы урегулировать путем определения условия об обязательном приобретении прав на прибрежный земельный участок создателем ИЗУ или об обязательстве органа власти принять акт о предоставлении прав на данный участок контрагенту. Примечательно, что первый вариант установлен законом на случай строительства гидротехнического сооружения, а второй вариант предусмотрен в договоре о комплексном развитии территории (п. 10 ч. 4 ст. 68 ГрК РФ).

В отношении иных объектов, которые связаны с ИЗУ, в административном договоре о созда-

²⁰ СЗ РФ. 2015. № 29. Ч. 1. Ст. 4339.

²¹ Манссен Г. Публично-правовой договор в Германии // Договор в публичном праве : сборник науч. статей / под ред. Е. В. Гриценко, Е. Г. Бабелюк. М., 2009. С. 165.

²² Вестник ВАС РФ. 2000. № 3.

²³ Мельников Н. Н. Искусственный земельный участок как объект правового регулирования гражданского и земельного права: вопросы теории // Современное право. 2014. № 7. С. 101.

нии ИЗУ необходимо закреплять разрешенные действия (строительство, антропогенное воздействие и эксплуатацию). Например, водный объект, на котором создается ИЗУ, не должен быть объектом прав или договоров (в том числе договоров водопользования), реализация которых может препятствовать спокойному использованию ИЗУ. Таким же образом должен быть урегулирован вопрос о водопокрытой земле (дне водного объекта), расположенной вне границ ИЗУ.

Если согласно административному договору на ИЗУ планируется возвести здания и сооружения, то они в дальнейшем будут компонентами единого объекта управления. Предмету и цели подобного административного договора в полной мере соответствует образование единого недвижимого комплекса из созданных объектов. Осуществлению управления комплексом неизбежно предшествует его регистрация, функции по совершению которой должны нести стороны договора: невластный субъект подает заявление и представляет пакет документов, пробелы в котором восполняются властным контрагентом в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

В состав единого недвижимого комплекса безусловно должны включаться здания и сооружения на поверхности ИЗУ. Регистрация их в составе комплекса прямо допускается нормой-дефиницией в ч. 1 ст. 133.1 ГК РФ. Сложнее обстоит дело с вхождением в единый недвижимый комплекс самого ИЗУ, признаваемого земельным участком. Как отмечается в юридической литературе²⁴, совокупности объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, в целом подпадающие под положение ч. 1 ст. 133.1 ГК РФ, классифицируются на два вида: а) неразрывно связанные физически или технологически; 2) расположенные на одном земельном участке. ИЗУ вместе с расположенными на нем строениями по определению не могут образовать единый недвижимый комплекс второго вида. Вместе с тем такая совокупность объектов недвижимости может быть отнесена к первому виду единых недвижимых комплексов.

Действительно, понятие совокупности вещей, неразрывно связанных друг другом физически или технологически и объединенных единым назначением, по смыслу закона должно распространяться именно на специфические и технически сложные объекты инфраструктуры — железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и др.²⁵, — на которые в первую очередь и направлен вектор развития законодательства о единых недвижимых комплексах²⁶. ИЗУ и созданные на нем строения связаны между собой более тесным образом, чем просто расположение в одном месте. Техническая сложность их взаимосвязей неизбежно проявляется на подготовительных стадиях, когда планируются предельные параметры зданий и сооружений. Что касается единого назначения всех объектов, то оно наглядно подтверждается в единой документации или, по крайней мере, единых процедурах ее подготовки и утверждения.

Как указывают юристы, помимо описания в индивидуальной технической документации, единое назначение может закрепляться в юридико-технических нормах и в специальных правовоположениях, указывающих на комплекс²⁷. С этой точки зрения формальная определенность правовых признаков имущественного комплекса, состоящего из ИЗУ и расположенных на нем объектов, надлежало бы обеспечивалась бы за счет единства судебной практики. De lege ferenda необходимо установить для регистрации данного единого недвижимого комплекса нормативную основу в форме легального определения. В такой норме единый недвижимый комплекс, образуемый из ИЗУ и возведенных на нем зданий и сооружений, определялся бы как искусственный планировочный комплекс.

Итак, в случае накопления достаточных нормативных (законоположения с разъяснениями судебной практики) и юридико-фактических (договоры, регистрация) условий возможно создание единого недвижимого комплекса — неделимого объекта права собственности — из ИЗУ и возведенных на ИЗУ строений.

²⁴ Бевзенко Р. С. Земельный участок с постройками на нем (часть первая) // Вестник гражданского права. 2017. № 1. С. 23–24.

²⁵ Ягунова Е. Е. К вопросу о структуре единого недвижимого комплекса // Вестник Пермского университета. Серия «Юридические науки». 2014. Вып. 3 (25). С. 143, 144.

²⁶ Веденин А. А. Понятие «единый недвижимый комплекс» (проблемы правоприменения) // Вестник Саратовской государственной юридической академии. 2018. № 5 (124). С. 201.

²⁷ Аверченко Н. Н. Правовой режим сложных вещей : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2005. С. 13.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. *Аверченко Н. Н.* Правовой режим сложных вещей : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. — СПб., 2005. — 28 с.
2. *Бевзенко Р. С.* Земельный участок с постройками на нем (часть первая) // Вестник гражданского права. — 2017. — № 1. — С. 9–36.
3. *Белов В. А.* Имущественные комплексы : очерк теории и опыт догматической конструкции по российском гражданскому праву. — М. : Центр ЮрИнфоР, 2004. — 240 с.
4. *Веденин А. А.* Понятие «единый недвижимый комплекс» (проблемы правоприменения) // Вестник Саратовской государственной юридической академии. — 2018. — № 5 (124). — С. 199–207.
5. *Герасин С. И.* Проблемы формирования единого объекта недвижимости в Российской Федерации // Право собственности на землю в России и ЕС: правовые проблемы : сборник статей / отв. ред. И. А. Иконицкая. — М. : Волтерс Клувер, 2009. — С. 159–219.
6. *Дюги Л.* Общие преобразования гражданского права со времени кодекса Наполеона. — М. : Гос. изд-во, 1919. — 110 с.
7. *Манссен Г.* Публично-правовой договор в Германии // Договор в публичном праве : сборник науч. статей / под ред. Е. В. Гриценко, Е. Г. Бабелюк. — М. : Волтерс Клувер, 2009. — С. 161–166.
8. *Маскаева И. И.* Субординационно-правовой административный договор как инструмент публично-частного партнерства в сфере государственного управления // Вестник РГУ имени И. Канта. — 2008. — Вып. 9 : Экономические и юридические науки. — С. 100–106.
9. *Мельников Н. Н.* Искусственный земельный участок как объект правового регулирования гражданского и земельного права: вопросы теории // Современное право. — 2014. — № 7. — С. 99–102.
10. *Мельников Н. Н.* Искусственный земельный участок: поиск универсального определения // Журнал российского права. — 2011. — № 5. — С. 24–30.
11. *Мельников Н. Н.* Особенности правового регулирования создания искусственных земельных участков // Аграрное и земельное право. — 2012. — № 7. — С. 86–89.
12. *Мельников Н.* Понятие искусственного земельного участка // Хозяйство и право. — 2012. — № 2. — С. 33–39.
13. *Мицкевич Л. А.* Очерки теории административного права: современное наполнение : монография. — М. : Проспект, 2016. — 296 с.
14. *Мозолин В. П.* Государственная корпорация vs акционерное общество // Журнал российского права. — 2010. — № 6. — С. 19–34.
15. *Мозолин В. П.* О макро- и микроправовом регулировании комплексных имущественных отношений в сфере экономики // Журнал российского права. — 2012. — № 9. — С. 19–28.
16. *Мозолин В. П.* Право собственности в Российской Федерации в период перехода к рыночной экономике. — М. : Изд-во ИГиП РАН, 1992. — 176 с.
17. Практика применения законодательства об искусственных земельных участках / Е. Галиновская [и др.] // Хозяйство и право. — 2017. — № 11. — Прил. — С. 3–48.
18. *Сорокин В. Д.* Метод правового регулирования. Теоретические проблемы // Избранные труды / предисл.: Д. Н. Бахрах, В. В. Денисенко. — СПб. : Юридический центр — Пресс, 2005. — С. 307–432.
19. *Хофельд У. Н.* Некоторые основные юридические понятия в приложении к судебной аргументации // Основные юридические понятия Уэсли Н. Хофельда / сост. и пер. с англ. А. А. Гайдакина ; под науч. ред. М. В. Антонова. — СПб. : Алеф-Пресс, 2016. — С. 44–93.
20. *Ягунова Е. Е.* К вопросу о структуре единого недвижимого комплекса // Вестник Пермского университета. — Серия «Юридические науки». — 2014. — Вып. 3 (25). — С. 141–148.

Материал поступил в редакцию 23 декабря 2021 г.

REFERENCES

1. Averchenko NN. Pravovoy rezhim slozhnykh veshchey: avtoref. dis. ... kand. yurid. nauk [The legal regime of complex things: Author's Abstract]. St. Petersburg; 2005. (In Russ.).
2. Bevzenko RS. Zemelnyy uchastok s postroykami na nem (chast pervaya) [Land Plot with the Structures on it (First Part)]. *Civil Law Abstract*. 2017;1:9-36. (In Russ.).
3. Belov VA. Imushchestvennye komplekсы: ocherk teorii i opyt dogmaticheskoy konstruktssii po rossiyskomu grazhdanskomu pravu [Property complexes: an essay on the theory and experience of dogmatic construction in Russian civil law]. Moscow: Tsentr YurInfoR Publ.; 2004. (In Russ.).
4. Vedenin AA. Ponyatie «edinyy nedvizhimyy kompleks» (problemy pravoprimereniya) [The Concept of «a Unified Real Estate Complex» (Problems of Enforcement)]. *Bulletin of the Saratov State Law Academy*. 2018;5(124):199-207. (In Russ.).
5. Gerasin SI. Problemy formirovaniya edinogo obekta nedvizhimosti v Rossiyskoy Federatsii [Problems of formation of a single real estate object in the Russian Federation]. In: Ikonitskaya IA, editor. *The right of ownership of land in Russia and the EU: legal problems: collection of articles*. Moscow: Volters Kluwer; 2009. (In Russ.).
6. Dugi L. Obshchie preobrazovaniya grazhdanskogo prava so vremeni kodeksa Napoleona [General transformations of civil law since the Napoleonic Code]. Moscow: State Publishing House; 1919. (In Russ.).
7. Manssen G. Publichno-pravovoy dogovor v Germanii [Public Law Contract in Germany]. In: Gritsenko EV, Babelyuk EG, editors. *Contract in public law: Collection of scientific articles*. Moscow: Volters Kluwer; 2009. (In Russ.).
8. Maskayeva II. Subordinatsionno-pravovoy administrativnyy dogovor kak instrument publichno-chastnogo partnerstva v sfere gosudarstvennogo upravleniya [Subordination-legal administrative contract as a tool of public-private partnership in the field of public administration]. *IKBFU's Vestnik*. 2008;9:100-106. (In Russ.).
9. Melnikov NN. Iskusstvennyy zemelnyy uchastok kak obekt pravovogo regulirovaniya grazhdanskogo i zemelnogo prava: voprosy teorii [An Artificial Land Plot as an Object of Legal Regulation of Civil and Land Law: Theoretical Questions]. *Sovremennoe pravo*. 2014;7:99-102. (In Russ.).
10. Melnikov NN. Iskusstvennyy zemelnyy uchastok: poisk universalnogo opredeleniya [An artificial land plot: search for a universal definition]. *Journal of Russian Law*. 2011;5:24-30. (In Russ.).
11. Melnikov NN. Osobennosti pravovogo regulirovaniya sozdaniya iskusstvennykh zemelnykh uchastkov [Features of legal regulation of the creation of artificial land plots]. *Agrarian and Land Law*. 2012;7:86-89. (In Russ.).
12. Melnikov NN. Ponyatie iskusstvennogo zemelnogo uchastka [The concept of an artificial land plot]. *Business and Law*. 2012;2:33-39. (In Russ.).
13. Mitskevich LA. Ocherki teorii administrativnogo prava: sovremennoe napolnenie: monografiya [Essays on the theory of administrative law: Modern content: Monograph]. Moscow: Prospekt Publ.; 2016. (In Russ.).
14. Mozolin VP. Gosudarstvennaya korporatsiya vs aktsionernoe obshchestvo [State Corporation vs Joint-stock Company]. *Journal of Russian Law*. 2010;6:19-34. (In Russ.).
15. Mozolin VP. O makro- i mikropravovom regulirovanii kompleksnykh imushchestvennykh otnosheniy v sfere ekonomiki [Macro- and micro-legal regulation of complex property relations in the field of economics]. *Journal of Russian Law*. 2012;9:19-28. (In Russ.).
16. Mozolin VP. Pravo sobstvennosti v Rossiyskoy Federatsii v period perekhoda k rynochnoy ekonomike [Property Law in the Russian Federation during Transition to a Market Economy]. Moscow: Publishing House of the Institute of the State and Law of the RAS; 1992. (In Russ.).
17. Galinovskaya E, et al. Praktika primeneniya zakonodatelstva ob iskusstvennykh zemelnykh uchastkakh [The practice of applying legislation on artificial land plots]. *Business and Law*. 2017;11:3-48. (In Russ.).
18. Sorokin VD. Metod pravovogo regulirovaniya. Teoreticheskie problemy [The method of legal regulation. Theoretical problems]. In: Selected works. St. Petersburg: Yuridicheskiy tsentr-Press; 2005. (In Russ.).
19. Hohfeld UN. Nekotorye osnovnye yuridicheskie ponyatiya v prilozhenii k sudebnoy argumentatsii [Some basic legal concepts in the appendix to judicial argumentation]. In: Antonov MV, science editor. *The fundamental legal concepts of Wesley N. Hohfeld*. St. Petersburg: Alef-Press; 2016. (In Russ.).
20. Yagunova EE. K voprosu o strukture edinogo nedvizhimogo kompleksa [Structure of the Single Real Estate Complex System as an Issue for Debate On the issue of the structure of a single real estate complex]. *Perm University Herald. Juridical Sciences*. 2014;3(25):141-148. (In Russ.).