

АГРАРНОЕ И ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО

№ 8

2005

- Быстров Г.Е. Сделки с земельными участками и оборот земель: теория, законодательство
- Краснова И.О. Право и экологические проблемы современности
- Уваров А.А. Понятие и особенности правового регулирования сельскохозяйственных отношений
- Калиниченко Т.Г. Частноправовые основания возникновения водных прав
- Тангиев Б.Б. Концепция причинности экологической преступности
- Пашова М.С. Правовое регулирование земель поселений
- Иванова С.В. Понятие и виды юридической ответственности за нарушение законодательства об аренде земель сельскохозяйственного назначения
- Ивакин В.И. Система органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации (на примере Оренбургской области)
- Другие материалы

Т.Г. Калиниченко

ЧАСТНОПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ВОДНЫХ ПРАВ

Частноправовые основания возникновения водных правозникновение прав на водные объекты и их водные ресурсы происходит по поводу прав собственности на водные объекты и их водные ресурсы и прав пользования водными объектами и их водными ресурсами.

Как к праву собственности, так и к праву пользования водными объектами и их водными ресурсами приемлем термин «возникновение права», поскольку он охватывает как публично, так и частноправовое их содержание. Между тем ст. 46 ВК РФ определяет основания «приобретения прав» пользования водными объектами права. Понятие приобретение, на наш взгляд, может быть применимо только к отношениям, связанным с получением определенных прав за плату, т.е. частноправовым основаниям.

Между тем применительно к праву собственности на водные объекты и их водные ресурсы и водопользованию права возникают как на основании специальных актов государства или лицензий на водопользование, имеющих публично правовой характер, так и на основании заключенных в соответствии с указанными лицензиями договоров отчуждения или пользования водными объектами и их водными ресурсами, которые носят возмездный характер и по отношению к которым приемлем частноправовой термин «приобретение».

Поэтому необходимо говорить об основаниях возникновения права. Термин «приобретение» является односторонним и должен быть заменен в новом Водном кодексе РФ на термин «возникновение», учитывая как публично, так частноправовое его содержание.

В отличие от публично-правовых актов односторонне волевого характера или публичных соглашений в водных отношениях конструкция договора позволяет реализовать принцип, лежащий в основе права частной собственности – свободы владения, пользования и распоряжения имуществом. Ю.А. Тихомиров считает, что к общим принципам договорного регулирования, характерного для всех договоров независимо от отраслевой принадлежности, относятся диспозитивность правового регулирования (свобода договорных условий в рамках действующего законодательства РФ), автономия воли договаривающихся сторон, формально-юридическое равноправие контрагентов, эквивалентный характер договора и др.¹

Договорная форма предполагает равенство сторон, а также возможность для каждого из участников правоотношения действовать своей волей и в своем интересе, что дает возможность каждому собственнику, иным пользователям имущества действовать по собственному усмотрению.

В литературе отмечается, что: «современное экологическое законодательство РФ позволяет обнаружить в нем большое количество норм, связанных с договорным регулированием, вещными правами и другими частноправовыми регуляторами»². Договор как форма правового регулирования находит все большее применение в сфере пользования водными объектами и их водными ресурсами.

¹ Тихомиров Ю.А. Договоры в экономике. М., 1993. С. 8.

² Новикова Е.В. Частное право и экологическое законодательство: влияние и соотношение / Отв. ред. М.М. Бринчук. М., 1999. С. 38.

Прежде всего, частноправовые основания возникновения водного права возникают в связи с установлением права собственности на обособленные водные объекты. Права собственности на обособленные водные объекты приобретаются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ, земельным законодательством РФ и водным законодательством РФ. Это происходит на основании специальных договоров отчуждения земельных участков с расположенным на нем обособленным водным объектом. Тем не менее, до настоящего времени неясна природа такого рода сделок с обособленными водными объектами, являются ли они гражданско-правовыми, земельно-правовыми или водно-правовыми. Водное законодательство РФ не дает четкого решения этого вопроса. Частный характер такого рода сделок вытекает только на определенный обособленный водный объект. В соответствии со ст. 34 ВК РФ, частная собственность допускается только на обособленные водные объекты. Обособленные водные объекты могут принадлежать на праве собственности гражданам и юридическим лицам в соответствии с гражданским законодательством РФ. Согласно ст. 11, 12, 31-33 ВК РФ, обособленные водные объекты относятся к недвижимому имуществу. Это означает, что они могут отчуждаться любым способом в соответствии с гражданским и земельным законодательством РФ.

Право собственности на обособленные водные объекты (замкнутые водоемы) корреспондируется со ст. 261 ГК РФ, устанавливающей, что если иное не предусмотрено законом, право собственности на земельный участок распространяется на находящийся в границах этого участка замкнутый водоем.

Частный характер сделок с обособленными водными объектами и договорами водопользования основан на том, что договор как общеправовая категория традиционно определяется через волевое соглашение двух или более субъектов права, влекущее установление, изменение или прекращение определенных правоотношений.

В этой связи, интерес представляет

определение частноправовой природы договоров отчуждения обособленных водных объектов. Такого рода сделки с водными объектами считаются гражданско-правовыми. Между тем водное законодательство РФ прямо отрицает продажу, залог и совершение других сделок, которые влекут отчуждение водных объектов. А обособленные водные объекты могут переходить от одного лица к другому в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ и земельным законодательством РФ.

Закон прямо не говорит о купле-продаже обособленных водных объектов. Не установлен и порядок перехода права собственности на обособленные водные объекты к другому лицу. Таким образом, частный характер оснований возникновения права собственности на водные объекты в виде купле-продажи обособленного водного объекта отсутствует. Это означает, что такого рода договора не урегулированы в законе, а сделки подчиняются общим правилам отчуждения, предусмотренным гражданским и земельным законодательством РФ.

На мой взгляд, следует относить такого рода сделки и к водно-правовым. Можно говорить и о частном обороте водных объектов, поскольку обособленные водные объекты отнесены, как и земельные участки на которых они расположены, к недвижимости. Существует и порядок регистрации такого рода.

Тем не менее, объективно можно выделить два возможных варианта водных сделок: сделки с обособленными водными объектами и сделки с водой (водным ресурсом) – договоры о водопользовании. Если первые имеют хоть какое-то обоснование, то вторые совсем не урегулированы в законодательстве РФ. Тем не менее, включение обособленных водных объектов как недвижимости в гражданский оборот, а также воды как водного ресурса, извлекаемого из водного объекта, как материального блага, требующего определенной поставки его водопользователю влечет появление особого рода сделок. Такого рода сделки можно определить как гражданско-правовые сделки с водными объектами и их водными ресурсами.

При решении вопроса о правовой квалификации водных сделок нужно иметь в виду следующее: 1) в российском законодательстве нет закона, регулирующего водные сделки. В основных положениях о праве собственности на водные объекты (ст. 31 ВК РФ) говорится, что содержание права собственности на водные объекты определяется гражданским законодательством РФ и Водным кодексом РФ. Пункт 2 ст. 31 предполагает, что понятие владения не применимо во всей полноте к водным объектам, поскольку сосредоточенная в них вода находится в состоянии непрерывного движения и водообмена.

Если исходить из того, что гражданское законодательство РФ относится к ведению Российской Федерации, то сделки о пользовании обособленными водными объектами следует именовать гражданско-правовыми.

Однако существует противоречие между ст. 72 Конституции РФ, которая относит водное законодательство РФ к предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, п. 3 ст. 129 ГК РФ, который указывает, что земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах, и ст. 22 ВК РФ говорит о том, что оборот водных объектов осуществляется в соответствии с требованиями ВК РФ. По сути сказанного, такие сделки следует относить к водно-правовым.

Тем не менее, правовую основу регулирования сделок, связанных с отчуждением, составляют нормы гражданского права, в этом выражается частный характер указанных сделок. Следовательно, водные сделки по поводу обособленных водных объектов и воды, отделенной от природного водного объекта, с точки зрения отраслевой принадлежности, являются гражданско-правовыми.

Независимо от того, относится ли регулирование водных сделок к исключительному ведению Федерации или к совместно-

му ведению РФ и ее субъектов, применение водного законодательства РФ ограничено правилом: «нормы ч. 2 Кодекса РФ (гражданского) в части, касающейся сделок, связанных с отчуждением вод, должны применяться в той мере, в какой их оборот допускается водным законодательством РФ»¹.

Данное правило влечет, как минимум, два следствия: а) к нормам ч. 2 ГК РФ могут устанавливаться дополнительные правила (особенности) в части регулирования водных сделок; 2) установление «меры допущения оборота водных объектов в рамках водного законодательства РФ не может осуществляться только в пределах ГК РФ. Нормы ч. 2 ГК РФ и нормы водного законодательства РФ о сделках должны соотноситься как общее и особенное. Поэтому включение обособленных водных объектов как недвижимости в гражданский оборот должно повлечь появление особого вида гражданско-правовых сделок. При этом, родовым понятием по отношению к указанным сделкам будет являться такое понятие, как сделки с недвижимостью.

Институт гражданско-правового договора включает в свой состав нормы права двух категорий: общие и специальные. В свою очередь, специальные нормы (а их большинство в рассматриваемом институте гражданского права) группируются по отдельным видовым институтам. Критерий группирования – вид экономических отношений, лежащих в основе гражданского оборота. Разумеется, что выделение сделок с обособленными водными объектами в качестве особого вида гражданско-правовых сделок происходит по иному критерию – по «объекту правового регулирования». Между тем объект правового регулирования как в советское время, так и в настоящий момент существенно сужен, за счет включения в предмет правового регулирования только водных объектов. Между тем в предмет водного права включаются и отношения по поводу «воды» как «водного ресурса»

¹ О введении в действие ч. 2 Гражданского кодекса Российской Федерации. Статья 13 Федерального закона № 15 от 26 января 1996 г. // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 411.

са». Определяя частное в водном праве, законодатель определил лишь отношения по поводу обособленных замкнутых водных объектов. Между тем расширения понятия водных отношений, включения понятия воды как «водного ресурса», который может в соответствии с Конституцией РФ состоять в государственной муниципальной и частной собственности, предполагает возможность развития различного рода сделок с водным ресурсом, заключенным в различных объектах (естественно и искусственно созданных водных объектах, водохозяйственных сооружениях, обособленных водных объектах и т.д., неразрывно связанных с землей, не подпадающих под категорию водных объектов, но, тем не менее, не оторванных от природной среды). Главным в таких частноправовых сделках будет возможность изъятия воды как водного ресурса, которая находится в постоянном движении и водообмене. До момента его забора вода, находящаяся в водных объектах, будет находиться в публичной собственности. Тем не менее, с момента перехода ее в искусственно созданный водный объект вода приобретает свойство водного ресурса и может находиться в собственности в зависимости от принадлежности искусственного водного объекта или водохозяйственного сооружения собственнику.

Указанные сделки предполагают многообразие различного рода отчуждения воды из водных объектов различными субъектами для различных нужд, а также передачу различного рода прав на воду, забранную из водного объекта.

Такое выделение происходит путем дальнейшей дифференциации норм особенной части ГК РФ применительно к водным ресурсам. Такая дифференциация ведет к появлению подвидов гражданско-правовых договоров таких, как купля-продажа воды в рамках договора купли-продажи воды из водного объекта; договора пользования водой в случае возвратности воды в водный объект и т.д.

При этом, следует учитывать, что «каждый гражданско-правовой договор должен отвечать не только тем требованиям, которые закреплены в нормах договорного

права, но также общим предписаниям, установленным законом применительно ко всем сделкам в целом»¹. Применительно к «особенным» нормам о сделках с водным ресурсом, которые могут быть установлены в рамках водного законодательства РФ, должно действовать правило о необходимости соблюдения не только общих предписаний ч. 1 ГК РФ о сделках, но и общих положений (требований), которые закреплены в нормах ч. 2 ГК РФ.

Таким образом, невозможность запрещения отдельных видов сделки с водными ресурсами является более предпочтительной, нежели тезис о возможности в рамках водного законодательства РФ вводить запреты на отдельные виды договоров. Запрещение совершать те или иные сделки с водой в водном праве будет являться не установлением особенных правил совершения сделок с водными ресурсами, а противоречием (отменой) специальных норм ГК РФ, что по-нашему мнению, недопустимо.

Специфика водного права состоит не в искажении общепринятых юридических категорий и понятий, а в особой регламентации водных отношений, использующей и частноправовые, и публично-правовые элементы и подходы².

Проникновение частноправового регулирования в водные отношения, помимо положительных моментов, имеет и свои минусы. К последним, в первую очередь, следует отнести возможность утраты государством контроля над перераспределением водных ресурсов, в том числе над сделками, совершаемыми по поводу водных ресурсов. Поэтому действие норм ГК РФ должно быть «скорректировано» применительно к сделкам с водными ресурсами путем публично-правового регулирования.

Основным методом государственного

¹ Красавчиков О.А. Гражданско-правовой договор: понятие, содержание и функции / Сб.: Гражданско-правовой договор и его функции. Межвуз. сб. науч. тр. Свердловск: УрГУ, 1980. С. 8.

² Суханов Е.А. Земля как объект гражданского права // Вестник Московского университета. Сер. 11, Право, 1992. № 5. С. 32-35.

контроля над сделками с водными ресурсами является законодательное ограничение свободы договоров, заключаемых собственниками водных ресурсов. Например, возможно установление обязательных условий договора в пользу пользователя: продолжительность и устойчивость сроков пользования, уменьшение и устойчивость платы за пользование водными ресурсами, обязанность пользователя возмещать государству стоимость производимой рационализации водных ресурсов и т.д.

Государственный надзор над перераспределением водных ресурсов должен найти свое выражение в праве компетентных государственных органов, контролировать условия водных сделок и на основании определенных критериев полностью или частично отменять или даже изменять их.

Законодательство РФ многих стран мира содержит специальные нормы, обязывающие собственников водохозяйственных сооружений использовать воду наиболее рационально. Существует возможность изъятия водных ресурсов (с выплатой справедливой цены) у собственников, рационально не использующих ее либо допустивших изменение их плодородных свойств, или нанесших своим использованием водных ресурсов ущерб публичным интересам.

В Российской Федерации в настоящее время сложилась парадоксальная ситуация. В новом Водном кодексе РФ существует ст. 22 об оборотоспособности водных объектов, которая неправильно толкует понятие оборотоспособности применительно к водам как к водным объектам, а не к водным ресурсам, полностью ограничивая оборот водных ресурсов. Между тем следует говорить не об оборотоспособности водных ресурсов, а о их перераспределении между водопользователями.

Таким образом, в правовом регулировании сделок с водными ресурсами круг действующих специальных обязанностей и ограничений для владельцев водных ресурсов слишком узок.

Решая вопрос о характере ограничений для владельцев водных ресурсов в РФ,

необходимо учитывать, что: «пока в экономике сохраняются обширные пласты докапиталистических отношений, рыночный механизм может сложиться лишь при вмешательстве государства»¹. Поэтому целью государственного регулирования перераспределения водных ресурсов должно являться в равной мере как предотвращение негативных социально-экономических последствий совершения сделок с водными ресурсами, так и обеспечение многообразия форм собственности на водные ресурсы, их равенства; установление гарантий и защиты права частной собственности на водные ресурсы от необоснованного государственного вмешательства.

В отношении водных ресурсов ограничения перераспределения водных ресурсов может быть установлено в зависимости от целевого назначения использования вод. Так, для водных ресурсов, используемых для питьевого и хозяйственного бытового водоснабжения, и здравоохранения, рекреации, энергетики будут существенно отличаться от ограничений, налагаемых на перераспределение водных ресурсов, используемых в промышленности, гидроэнергетике, сельском и лесном хозяйстве.

Примечательно, что негативные последствия, которые могут иметь место при неограниченном перераспределении водных ресурсов, как правило, моделируются для промышленности, сельского хозяйства, гидроэнергетики. К негативным последствиям совершения сделок с водными ресурсами могут быть отнесены: а) опасность получения состоятельными пользователями большого количества воды (водного ресурса), особенно для промышленности и сельского хозяйства; б) опасность спекуляции водными ресурсами собственниками магистральных каналов и каналов территориального перераспределения, водохранилищ, а также водохозяйственных сооружений, предназначенных для обеспечения питьевого и бытового водоснабжения; в) опасность изменения целевого назначения использования водных

¹ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 2: Договоры о передаче имущества. М., 2000. С. 199.

ресурсов; г) опасность продажи водных ресурсов по необоснованно низким ценам.

К числу мер, которые могут минимизировать негативные последствия перераспределения водных ресурсов, можно отнести: нормирование количества водных ресурсов на вторичном рынке водных ресурсов; закрепление в федеральном законе принципа; недопущение изменения целевого назначения водных ресурсов при совершении сделок. Предложенные меры по минимализации негативных последствий перераспределения водных ресурсов – есть ни что иное, как ограничение свободы договоров с водными ресурсами. Свобода договоров с рядом иных принципов относится к ст. 1 ГК РФ, к числу основных начал гражданского законодательства РФ. Смысл данного принципа, как это предусмотрено ст. 421 ГК РФ, находит свое проявление в трех аспектах: признание за гражданами и юридическими лицами свободы в заключении договоров; предоставление сторонам возможности заключать любой договор как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными нормативными правовыми актами; предоставление сторонам договора свободы в определении условий заключаемой сделки при условии, что такая сделка не будет противоречить закону или иным нормативным правовым актам.

Полагаем, что в водном законодательстве РФ свобода договора в определенной степени должна быть ограничена применительно к двум последним частям (аспектам) принципа. Устанавливая свободу сторон в заключении договоров с водными ресурсами, следует допустить возможность перехода водных ресурсов только путем совершения сделок, прямо предусмотренных законом. В противном случае, будут значительно ограничены возможности государства в области контроля над водными сделками. Как правило, государственный надзор находит свое выражение в установлении особенностей совершения тех или иных сделок. Сделать это значительно проще, изначально установив определенный круг сделок с водными ресурсами.

В настоящее время нет полной ясно-

сти относительно того, какие сделки с водными ресурсами допустимы. Думается, что собственники водных объектов и их водных ресурсов имеют право продавать обособленные водные объекты вместе с земельным участком, а также предоставлять водные объекты и их водные ресурсы в пользование по договору водопользования.

Вместе с тем ч. 2 ГК РФ содержит иные виды договоров, предусмотренных гражданским законодательством РФ, которые были бы возможны для перераспределения водных ресурсов. Тем не менее, ни один из них невозможен. Полагаем, что именно положения ч. 2 ГК РФ не должны составлять основу для определения допускаемых законом сделок с водными ресурсами. В ГК РФ во избежание возможных коллизий следовало бы установить перечень допускаемых сделок с водными ресурсами.

На наш взгляд, в данный перечень могли бы входить следующие виды сделок: купля-продажа земельного участка с обособленным водным объектом, мена земельного участка с обособленным водным объектом, дарение земельного участка с обособленным водным объектом. При этом, как видно, обособленный водный объект должен отчуждаться вместе с земельным участком.

В законодательстве РФ следует также установить общие требования, предъявляемые ко всем сделкам (независимо от их вида). При этом, важно правильно определить уровень законодательства РФ, на котором могут быть установлены такие требования.

В отличие от п. 2 ст. 1 ГК РФ, которая содержит однозначный ответ на этот вопрос: ограничения гражданских прав (а, следовательно, и особенности водных сделок) возможны только путем их установления в Федеральном законе; ст. 13 Закона «О введении в действие ч. 2 ГК РФ» следует дополнить нормой о том, что: «нормы ч. 2 ГК РФ в части, касающейся водных сделок, применяются в той мере, в какой их оборот допускается водным законодательством РФ». Ограничения водного оборота ... должны содержаться на федеральном уровне, а не на уровне субъектов РФ».

В соответствии со ст. 2, водное законодательство РФ состоит из настоящего Кодекса РФ и принимаемых в соответствии с ним федеральных законов и иных нормативных правовых актов РФ. В указанной формулировке нет противоречия с ч. 1 ГК РФ и положениями Закона, вводящего в действие ч. 2 ГК РФ. Водное законодательство РФ (в рамках ч. 2 ГК РФ) следует трактовать ограничительно, понимая под ним только федеральные законы.

Существенное значение для надлежащего регулирования водных сделок имеет четкое закрепление в законодательстве РФ перечня обособленных водных объектов, по поводу которой могут заключаться сделки и условия купли-продажи водных ресурсов, имея ввиду качественное состояние и количество водного ресурса.

Исследуя Конституцию РФ и водное законодательство РФ, приходишь к выводу, что водные сделки могут осуществляться в отношении: обособленного водного объекта, воды (водного ресурса).

Необходимо не только законодательно закрепить указанный перечень, но и установить особенности их совершения применительно к каждому виду.

Применительно к водным сделкам необходимо конкретизировать, что включается в определение водного объекта. Так, ст. 554 и п. 3 ст. 607 ГК РФ устанавливают, что в договоре продажи недвижимости и, соответственно, в договоре пользования должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче по договору. Однако, что входит в перечень этих данных, ГК РФ не уточняет.

Полагаем, что в перечень данных о водном объекте как предмете сделки должны входить: кадастровый номер водного объекта, кадастровый номер обособленного водного объекта, размер и местоположение (описание границ) земельного участка и водного объекта на нем, целевое назначение земельного участка, цели использования водного объекта, обременения земельного участка и водного объекта. Кроме того, в договоре необходимо отражать качественные ха-

рактеристики водного объекта и его водных ресурсов.

Если земельный участок и водный объект неправильно обозначены в договоре (например, указаны неправильные кадастровые номера), то это не влечет за собой недействительности договора.

В качестве общего правила необходимо установить требование об обязательном наличии плана земельного участка и указания на нем водного объекта при совершении сделки.

Необходимость наличия плана при совершении водных сделок продиктована и другой причиной.

Возможно ли формирование рынка обособленных водных объектов с одновременным формированием базы данных об этих водных объектах. Конституционные положения о праве частной собственности на водные ресурсы, о свободе распоряжения не обусловлены наличием в РФ надлежащей базы о количественном и качественном состоянии водных ресурсов. При этом, нельзя не согласиться с тем, что отсутствие такой базы создает определенные трудности на практике.

Вывод, на наш взгляд, может быть только один – становление рынка обособленных водных объектов и водных ресурсов предусматривает формирование базы о водном фонде РФ, которые должны развиваться одновременно. При этом, переход водного ресурса, в том числе на основании сделок, должен быть сопряжен с определенными действиями, способствующими пополнению информации о водных ресурсах. Этой цели вполне может служить обязательное составление плана земельного участка с указанием на нем обособленного водного объекта при совершении сделки, а также указание на количество и качество водного ресурса выкупаемого для различных целей.

Это предполагает изменение п. 2 ст. 20 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в отношении государственной регистрации прав на обособленные водные объекты. Другими словами, для регистрации прав на

обособленный водный объект (в том числе, возникающих на основании сделок) наличие работ по кадастровому учету земельных участков и расположенных на них обособленных водных объектах должно быть обязательным.

Несколько неопределенное положение существует относительно возможности изменения целевого назначения обособленного водного объекта или воды, забираемой из водных объектов при сделках с ним. В водном законодательстве РФ закреплен общий принцип целевого предоставления и использования воды. Формально водные сделки могут совершаться и с изменением целевого назначения.

Необходимо определить принцип недопущения изменения целевого назначения использования водных ресурсов при совершении сделок или его изменения, который возможен по специальному разрешению государства.

В соответствии со ст. 7, объектом водных отношений является водный объект или его часть, поверхностные воды и земли, покрытые ими и сопряженные с ними (дно и берега водного объекта), рассматриваются как единый водный объект. Таким образом, возможна продажа не только обособленного водного объекта, но и его части. При этом, действующее законодательство РФ не регламентирует особенности оборота части водного объекта. Думается, что водный объект является целым и не может быть продан по частям. В цивилистике выделяют делимые и неделимые вещи. Делимой признается вещь, которая может быть разделена без изменения ее целевого назначения, а неделимой – та, которая, таким образом, не может быть разделена. Водный объект относится к неделимым, учитывая, что невозможно разделить

массу воды, наполненную в водном объекте.

В настоящее время не установлены в законодательстве РФ минимальные размеры водного объекта, которые устанавливаются применительно лишь к предоставлению земли.

Одной из проблем правового регулирования водных сделок является регламентация оборота имущественных прав на воду. Так, в среднеазиатских государствах считают, что необходимо создать систему «продажи прав на воду». По мнению И.А. Иконичкой, «при покупке права на заключение договора, возникает ... неординарная юридическая конструкция, при которой покупатель данного права как бы приобретает на него право собственности»¹. Н.А. Сыродоев полагает, что данная конструкция противоречит нормам ГК РФ². Договор купли-продажи права на воду может быть как переход «права на воду» по уже заключенному договору купли-продажи воды, возможен и переход «права на воду» еще до заключения договора купли-продажи (продажа права на заключение договора купли-продажи).

В первом случае, по-существу, имеет место договор о возмездной уступке имущественных прав из договора купли-продажи воды. Во втором – «право на воду» продается собственником еще до заключения договора о купли-продажи. Другими словами, предметом договора выступает право на заключение договора купли-продажи воды. В связи с чем, возникают вопросы, является ли «право на заключение» договора имущественным правом и можно ли уступить это право, если договор купли-продажи еще не заключен?

На наш взгляд, к подобного рода отношениям было бы логичнее применять положения ГК РФ о заключении договора на торгах (ст. 477 ГК РФ).

¹ Иконичкая И.А. Земельное право Российской Федерации: Теория и тенденции развития. М., 1999. С. 97.

² Сыродоев Н.А. Правовое регулирование оборота земельных участков // Государство и право. 1999. № 9. С. 49.