

# Государственная регистрация водных прав (проблемы и перспективы)

Калиниченко Т.Г., кандидат юридических наук.

В соответствии со ст. 31 нового Водного кодекса РФ устанавливается новый ранее неизвестный водному праву институт - государственный водный реестр. Государственный водный реестр представляет собой систематизированный свод документированных сведений о водных объектах, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, физических лиц, юридических лиц, и их использовании, о речных бассейнах, бассейновых округах. Государственный водный реестр создается в целях информационного обеспечения комплексного использования водных объектов, целевого использования водных объектов, их охраны, а также в целях планирования и разработки мероприятий по предупреждению и ликвидации последствий негативного воздействия вод. Из смысла ст. 31 ВК РФ основной целью государственной регистрации водных прав является информационное обеспечение. Документированные сведения государственного водного реестра относятся к государственным информационным ресурсам. Документированные сведения государственного водного реестра носят открытый характер, за исключением информации, отнесенной законодательством Российской Федерации к категории ограниченного доступа.

Ранее подобные сведения заносились в государственный водный кадастр. В соответствии со ст. 79 Водного кодекса РФ 1995 г. государственный водный кадастр представлял свод данных о водных объектах, об их водных ресурсах, использовании водных объектов, о водопользователях. Государственный водный кадастр велся в Российской Федерации по единой системе и основывался на данных государственного учета вод. Представление водопользователями в специально уполномоченный государственный орган управления использованием и охраной водного фонда данных, подлежащих включению в государственный водный кадастр, являлось обязательным. Данные государственного водного кадастра являлись основой для принятия решений при осуществлении государственного управления в области использования и охраны водных объектов и должны представляться в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Государственный учет поверхностных и подземных вод и ведение государственного водного кадастра осуществлялись федеральным органом исполнительной власти в области управления использованием и охраной водного фонда с участием

федерального органа исполнительной власти в области гидрометеорологии и мониторинга окружающей среды (по поверхностным водным объектам) и федерального органа исполнительной власти в области управления использованием и охраной недр (по подземным водным объектам). Порядок осуществления государственного учета поверхностных и подземных вод устанавливался Правительством Российской Федерации. Порядок ведения государственного водного кадастра определялся водным законодательством Российской Федерации.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23 ноября 1996 г. N 1403 "О ведении государственного водного кадастра Российской Федерации" (с изменениями от 25 января 2006 г.) ведение государственного водного кадастра Российской Федерации осуществлялось Федеральным агентством водных ресурсов с участием Федеральной службы по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды (по поверхностным водным объектам) и Федерального агентства по недропользованию (по подземным водным объектам). Данные государственного водного кадастра Российской Федерации являлись официальными и служили для: оценки и прогнозирования изменений гидрологических и гидрогеологических условий, ресурсов водных объектов и качества вод; разработки федеральных и бассейновых схем комплексного использования и охраны водных ресурсов; подготовки и выдачи лицензий на пользование водными объектами; осуществления государственного контроля за использованием и охраной водных объектов; исчисления водного налога и платы за пользование водными объектами, наложения штрафов и предъявления исков за нарушение водного законодательства; обеспечения водопользователей необходимой информацией о водных объектах; разрешения споров, возникающих по поводу пользования водными объектами.

Таким образом, для внесения данных в государственный водный кадастр требовались кропотливое изучение, проведение мониторинга и др. мероприятий.

Между тем в литературе отмечалось, что отечественный водный кадастр велся еще с 30-х годов XX в., а его данные неоднократно обновлялись и что до сих пор в России не удалось достичь необходимого уровня развития государственного кадастрового учета вод. Как и Регистр гидротехнических сооружений, государственный водный кадастр был далек от совершенства <sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> *Научно-практический правовой постатейный комментарий к Водному кодексу Российской Федерации / Под ред. С.А. Боголюбова. М.: Проспект,*

Даже в черте крупных городов-мегаполисов малые водотоки и водоемы должного отражения в водном кадастре не находили. Примером может служить Санкт-Петербург, где подобные водные объекты многочисленны, но вопрос об их инвентаризации еще не решен <sup>2</sup>.

В новом ВК РФ произошли существенные изменения, которые расширили базу информационного обеспечения водных отношений. В государственный водный реестр стали включаться документированные сведения: 1) о бассейновых округах; 2) о речных бассейнах; 3) о водохозяйственных участках; 4) о водных объектах в пределах границ речных бассейнов, в том числе об особенностях режима водных объектов, их физико-географических, морфометрических и других особенностях; 5) о водохозяйственных системах, в том числе гидротехнических сооружениях; 6) об использовании водных объектов, в том числе о водопотреблении и водоотведении; 7) о гидротехнических и иных сооружениях, расположенных на водных объектах; 8) о водоохранных зонах и прибрежных защитных полосах и других зонах с особыми условиями их использования; 9) о решениях о предоставлении водных объектов в пользование; 10) о договорах водопользования; 11) об иных документах, на основании которых возникает право собственности на водные объекты или право пользования водными объектами.

Сбор и хранение документированных сведений о подземных водных объектах осуществляются в соответствии с законодательством о недрах. Ведение государственного водного реестра осуществляется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Статья 31 ВК РФ разделяет государственную регистрацию права собственности на водные объекты, государственную регистрацию договоров водопользования, государственную регистрацию решений о предоставлении водных объектов в пользование, а также государственную регистрацию передачи прав и обязанностей по договорам водопользования.

В соответствии со ст. 5 ВК РФ водные объекты в зависимости от особенностей их режима, физико-географических, морфометрических и других

---

2006.

<sup>2</sup> Вуглинский В.С. и др. Опыт составления кадастров водных объектов мегаполиса (на примере г. Санкт-Петербурга). Всероссийский конгресс работников водного хозяйства, тезисы докладов. М., 2003. С. 103 - 104.

особенностей подразделяются на: 1) поверхностные водные объекты; 2) подземные водные объекты. К поверхностным водным объектам относятся: 1) моря или их отдельные части (проливы, заливы, в том числе бухты, лиманы и другие); 2) водотоки (реки, ручьи, каналы); 3) водоемы (озера, пруды, обводненные карьеры, водохранилища); 4) болота; 5) природные выходы подземных вод (родники, гейзеры); 6) ледники, снежники. В соответствии со ст. 8 ВК РФ водные объекты находятся в собственности Российской Федерации (федеральной собственности), за исключением случаев, установленных ч. 2 настоящей статьи. Расширение состава водных объектов за счет включения в понятие "водный объект" новых объектов - каналов, прудов, обводненных карьеров, водохранилищ, ведение базы данных о бассейновых округах, о речных бассейнах, о водохозяйственных участках, о водных объектах в пределах границ речных бассейнов, в том числе об особенностях режима водных объектов, их физико-географических, морфометрических и других особенностях, о водохозяйственных системах, в том числе гидротехнических сооружениях, об использовании водных объектов, в том числе о водопотреблении и водоотведении, о гидротехнических и иных сооружениях, расположенных на водных объектах, о водоохраных зонах и прибрежных защитных полосах и других зонах с особыми условиями их использования, предполагает расширение состава водного реестра в отличие от данных государственного водного кадастра.

Пункт 2 ст. 8 ВК РФ говорит о том, что пруд, обводненный карьер, расположенные в границах земельного участка, принадлежащего на праве собственности субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию, физическому лицу, юридическому лицу, находятся соответственно в собственности субъекта Российской Федерации, муниципального образования, физического лица, юридического лица, если иное не установлено федеральными законами. Получается, что процессу государственной регистрации права муниципальной и частной собственности на пруды и обводненные карьеры должен предшествовать этап изучения и разграничения озер и прудов как водных объектов и объектов недвижимости. Вместе с тем ст. 7 Федерального закона "О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации"<sup>3</sup> говорит о том, что земельные участки, в границах которых расположены пруд, обводненный карьер, являются собственностью Российской Федерации, если указанные водные объекты находятся на территориях двух и более субъектов Российской Федерации или указанные земельные участки отнесены федеральными законами к федеральной собственности, земельные участки, которые не находятся в собственности Российской Федерации и в

---

<sup>3</sup> *Водный кодекс Российской Федерации. М.: Проспект, 2006. С. 45.*

границах которых расположены пруд, обводненный карьер, являются собственностью субъектов Российской Федерации, если указанные водные объекты находятся на территориях двух и более муниципальных районов, городских округов или указанные земельные участки отнесены федеральными законами к собственности субъектов Российской Федерации, земельные участки, которые не находятся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, граждан, юридических лиц и в границах которых расположены пруд, обводненный карьер, являются собственностью муниципальных районов, если указанные водные объекты находятся на территориях двух и более поселений или указанные земельные участки находятся на территориях муниципальных районов вне границ поселений, земельные участки, которые не находятся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных районов, граждан, юридических лиц и в границах которых расположены пруд, обводненный карьер, являются собственностью поселений, городских округов.

Таким образом, этапу внесения водных объектов - прудов и обводненных карьеров не будет предшествовать определение понятий "пруд" и "обводненный карьер" в водном реестре и создание информационной системы по прудам и обводненным карьерам. В указанном случае гражданско-правовые и земельные отношения оказываются приоритетными над водными отношениями, что недопустимо.

Особую актуальность приобретает вопрос о соотношении понятия "государственная регистрация" в водном реестре с понятием "государственная регистрация прав на недвижимое имущество". Неясно, как государственная регистрация будет влиять на установление, изменение и прекращение водных прав (права собственности и права пользования), учитывая, что существует государственная регистрация прав на недвижимое имущество. В соответствии с Законом о государственной регистрации к недвижимому имуществу (недвижимости), права на которое подлежат государственной регистрации, относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, а ныне пруды и обводненные карьеры, и все объекты, которые связаны с землей так, что перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, предприятия как имущественные комплексы. Обязательность государственной регистрации прав на недвижимое имущество установлена в ст. 131 ГК РФ. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним является особенностью гражданско-правового режима недвижимости. Порядок ее осуществления установлен в Законе о государственной регистрации. При этом неясно, как соотносится

государственная регистрация водных прав с государственной регистрацией недвижимого имущества и сделок с ним, которая лежит в плоскости гражданского законодательства. Из смысла Закона о регистрации прав на недвижимое имущество права на объекты права собственности - пруды, обводненные карьеры - будут регулироваться в соответствии с гражданским законодательством. Так, ст. 130 ГК РФ определяет понятие недвижимости, к которой относятся природные ресурсы (участки недр, земельные участки, леса, пруды и обводненные карьеры), которые прочно связаны с землей. Перечень недвижимых вещей, раскрываемый в ст. 130 ГК РФ, не является закрытым. Поэтому пруды и обводненные карьеры должны быть включены в указанный перечень. При этом основными критериями отнесения объектов водных прав к недвижимому имуществу являются, во-первых, то, что это объекты, являются недвижимостью по своей природе, во-вторых, что эти водные объекты прочно связаны с землей и перемещение невозможно без несоизмеримого ущерба их назначению. В ГК РФ к имуществу отнесены не только единичная вещь, но и совокупность вещей. Следовательно, под недвижимым имуществом будет пониматься и совокупность недвижимых вещей, например земельный участок и расположенные на нем водные объекты - пруды, обводненные карьеры. Соответствующие статьи ГК РФ, содержащие положения о праве собственности и других вещных правах, в основном являются комплексными понятиями, так как речь идет об имуществе. Следовательно, ГК РФ и Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" предусматривают в основном необходимость государственной регистрации права на недвижимое имущество, состоящее из нескольких недвижимых вещей, как на единый объект недвижимого имущества. В ст. 12 Закона о государственной регистрации принцип единого объекта недвижимого имущества определяется в качестве основополагающего применительно к вопросам, связанным с порядком ведения Единого государственного реестра прав. Основанием для такой регистрации может быть любое иное осуществляемое собственником юридически значимое действие, совершаемое до государственной регистрации и подтверждающее возможность объединения нескольких объектов недвижимого имущества для придания им единого правового статуса.

В этих условиях получается, что водный реестр необходим только для информационного обеспечения, а государственный реестр недвижимости - для регистрации прав на недвижимое имущество (на пруды и обводненные карьеры).

Существует мнение, что право на природные объекты становится правом только после государственной регистрации. Государственная регистрация прав - это

государственная гарантия прав, поэтому целесообразно предусмотреть в действующем гражданском законодательстве и законодательстве о природных ресурсах РФ нормы о государственной регистрации прав на природные объекты, осуществляемые исключительно учреждениями юстиции. И только иная - техническая регистрация может осуществляться в других специализированных органах государственной власти <sup>4</sup>.

Думается, что необходимо принятие специального закона о государственной регистрации водных прав, идущего в развитие ВК РФ, определяющего в большей степени не гражданско-, а водно-правовое их содержание. Это предполагает организацию специального регистрационного органа, ответственного за регистрацию прав на природные ресурсы.

В государственный водный реестр включаются документированные сведения: 1) о бассейновых округах; 2) о речных бассейнах; 3) о водохозяйственных участках; 4) о водных объектах в пределах границ речных бассейнов, в том числе об особенностях режима водных объектов, их физико-географических, морфометрических и других особенностях; 5) о водохозяйственных системах, в том числе гидротехнических сооружениях; 6) об использовании водных объектов, в том числе о водопотреблении и водоотведении; 7) о гидротехнических и иных сооружениях, расположенных на водных объектах; 8) о водоохраных зонах и прибрежных защитных полосах и других зонах с особыми условиями их использования; 9) о решениях о предоставлении водных объектов в пользование; 10) о договорах водопользования; 11) об иных документах, на основании которых возникает право собственности на водные объекты или право пользования водными объектами. Сбор и хранение документированных сведений о подземных водных объектах осуществляются в соответствии с законодательством о недрах. Ведение государственного водного реестра осуществляется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Этот факт показывает специфику и своеобразие водного реестра в отличие от реестра недвижимости. В свою очередь, в соответствии со ст. 17 Закона о государственной регистрации обязательным приложением к документам, необходимым для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, являются план земельного участка, участка недр и (или) план объекта недвижимости с указанием его кадастрового номера. При этом кадастровый номер - это уникальный, не повторяющийся во времени и на

---

<sup>4</sup> Дикусар В.М. Государственная регистрация прав на природные объекты // Законодательство и экономика. 2006. N 2. С. 80.

территории Российской Федерации номер объекта недвижимости, который присваивается ему при осуществлении кадастрового учета и сохраняется, пока данный объект недвижимости существует как единый объект зарегистрированного права. Таким образом, иным юридически значимым действием, осуществляемым собственником и совершаемым до государственной регистрации соответствующего права, может быть получение в соответствующем уполномоченном органе государственной власти технического паспорта на сложный объект недвижимого имущества. Присвоение единого учетного номера новому сложному объекту недвижимого имущества будет достаточным основанием для осуществления государственной регистрации прав на него как на единый имущественный комплекс. Следовательно, если комплекс недвижимого имущества индивидуализирован, то и государственная регистрация соответствующего права должна осуществляться именно на данный комплекс, поскольку, например, по договору купли-продажи переходит именно единое право на названный объект договора. Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения, в случае если они принадлежат одному лицу. Аналогичная норма касается и прудов, и обводненных карьеров.

В соответствии со ст. 2 Закона государственная регистрация является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. Единственное доказательство возникновения или прекращения права на пруды и обводненные карьеры - государственная регистрация, которая проводится на всей территории Российской Федерации по установленной Законом о государственной регистрации единой системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Как будет в этих условиях соотноситься деятельность органов по осуществлению государственной регистрации и органов, ведущих государственный водный реестр? Перед регистрационными органами встают новые вопросы о применении тех или иных положений законодательства. К таким проблемным вопросам относится и государственная регистрация прав на водные объекты. Нормативное регулирование отношений в области природопользования осуществляется нормами гражданского и водного законодательства, которые в некоторых случаях не стыкуются друг с другом. Поэтому осуществление государственной регистрации прав на водные объекты и договора водопользования нуждается в устранении таких противоречий. **Например**, Водный кодекс РФ не содержит прямого указания



на необходимость государственной регистрации прав на водные объекты в учреждениях юстиции. При этом речь идет не о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предусмотренной ГК РФ и Законом о государственной регистрации, а о специальной учетной регистрации водных прав в уполномоченном органе государственной власти. Водный кодекс РФ предусматривает учет специально уполномоченными федеральными органами управления. Однако наличие специализированного учета не исключает необходимость государственной регистрации прав на водные объекты. В ст. 131 ГК РФ установлено, что помимо государственной регистрации могут предусматриваться и иная специальная регистрация либо учет отдельных видов недвижимого имущества, которые не имеют правоустанавливающего значения. Это необходимо для осуществления дополнительного контроля над некоторыми видами недвижимого имущества. По мнению О.Л. Дубовик, "во всех случаях независимо от субъектной принадлежности или формы собственности пользование природными объектами должно соответствовать соблюдению экологических и иных интересов общества" <sup>5</sup>.

Необходимо отметить, что только государственная регистрация носит правоустанавливающий характер, так как представляет собой юридически значимое действие, являющееся основанием для возникновения, перехода и прекращения права на недвижимое имущество. Получается, что с принятием Водного кодекса РФ отношения по поводу прудов и обводненных карьеров будут предполагать двойную регистрацию. Пруды и обводненные карьеры как водные объекты могут относиться к недвижимому имуществу, являться составной частью земельного участка, а также водным объектом. При этом они могут находиться в собственности Российской Федерации, субъектов Федерации, муниципальных образований, физических и юридических лиц. Действующее российское законодательство допускает оборот прудов и обводненных карьеров. Они могут переходить от одного лица к другому в порядке, предусмотренном гражданским, земельным и водным законодательством Российской Федерации. Для лиц, не являющихся собственниками водных объектов - прудов и обводненных карьеров, установлено право водопользования. Это право возникает на основании договоров водопользования. Договор пользования водным объектом считается заключенным с момента его регистрации специально уполномоченным государственным органом управления, использования и охраны водного фонда. Следовательно, в соответствии с требованиями Водного кодекса РФ договор пользования прудами и обводненными карьерами подлежит регистрации

---

<sup>5</sup> Дикусар В.М. Государственная регистрация прав на природные объекты // Законодательство и экономика. 2006. N 2. С. 80.

только в специально уполномоченных государственных органах управления использования и охраны водного фонда. Поскольку вопросы государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества урегулированы в ГК РФ и Законе о государственной регистрации, права на водные объекты подлежат обязательной государственной регистрации в уполномоченном органе государственной регистрации. Тем более что и ГК РФ (ст. 273), и Земельный кодекс РФ (ст. 1 и 35) устанавливают в качестве основополагающего принципа оборота недвижимого имущества единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ним объектов недвижимости.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество, предусмотренная законодательством, осуществляется специальным учреждением юстиции - Федеральной регистрационной службой. Только такая государственная регистрация влечет возникновение, изменение или прекращение прав на недвижимое имущество. Регистрационная процедура завершается внесением записи о праве или сделке в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В соответствии со ст. 8 ГК РФ гражданские права и обязанности, составляющие содержание гражданских правоотношений, возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности. Только зарегистрированные уполномоченным государственным органом права на недвижимое имущество гарантируют участникам отношений с объектами недвижимого имущества эффективную защиту их прав.

С принятием Закона о государственной регистрации регистрация - это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество.

Земельный участок (как объект природы) со всеми расположенными на нем водными объектами - прудами и обводненными карьерами может быть включен в гражданский оборот только после удостоверения его границ уполномоченным государственным органом в установленном порядке при проведении государственного реестрового учета и осуществления государственной регистрации прав на него. Таким образом, для того чтобы правильно оформить свои права на пруд и обводненный карьер и получить предусмотренную Конституцией РФ их защиту, гражданам и организациям необходима регистрация этих прав. Произведенная государственная регистрация подтверждается соответствующим свидетельством. Причем право

считается зарегистрированным и соответственно возникшим с момента внесения записи в ЕГРП, а не с даты выдачи свидетельства. "При отсутствии государственной регистрации нельзя говорить о приобретении права собственности на объект недвижимости". Подлежат обязательной государственной регистрации не только вещные права на недвижимое имущество, но и их ограничения, переходы и прекращения прав, а в некоторых случаях и обязательственные права. Кроме того, Законом о государственной регистрации установлена обязательная государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом, действительность которых поставлена в зависимость от наличия такой регистрации. Самостоятельное требование о регистрации сделок по переходу прав на недвижимое имущество, помимо регистрации прав и обременений, вытекающих из них, предусматривается по причине того, что за заключением договора не всегда следует переход прав на имущество, ставшее объектом такого договора. Это право возникает только после государственной регистрации перехода права по заявлению заинтересованных лиц. "Содержанием отношений сторон по поводу государственной регистрации, регулируемых гражданским правом, являются обязанности обращения сторон за государственной регистрацией возникновения, прекращения, перехода права и действия сторон по осуществлению данной обязанности".

Основаниями для государственной регистрации прав являются документы, перечень которых установлен в ст. 17 Закона о государственной регистрации. При этом запрещается требовать у заявителя дополнительные документы, кроме случаев, когда это установлено законодательством РФ. К сожалению, неясно из закона, будут ли требоваться подтверждения водного реестра при регистрации права собственности на пруды и обводненные карьеры.

Серьезные проблемы могут возникнуть в правоприменительной практике в случаях продажи части земельного участка и части пруда и обводненного карьера. В ст. 130 ГК РФ часть земельного участка в качестве самостоятельного объекта недвижимого имущества не указана. Между тем в Земельном кодексе РФ (ст. 6 и 35), Законе об ипотеке (ст. 63 и 64), Законе о государственной регистрации и в других нормативных актах она описана. В соответствии с п. 4 ст. 8 нового Водного кодекса РФ пруд и обводненный карьер могут отчуждаться в соответствии с гражданским и земельным законодательством. Не допускается отчуждение таких водных объектов без отчуждения земельных участков, в границах которых они расположены. Данные участки разделу не подлежат, если в результате такого раздела требуется раздел пруда, обводненного карьера. Таким образом, пруд или обводненный карьер следует судьбе земельного участка и не может быть разделен на части. Понятие "часть земельного участка"

применяется тогда, когда эта часть является предметом договора (аренда, ипотека, сервитут, часть, занятая строением и т.д.), по существу, объектом недвижимости. В этом случае речь идет не о части земельного участка, границы которого установлены, описаны, площадь рассчитана, местоположение указано и этой части присвоен кадастровый учетный номер, а об индивидуально-определенной вещи, являющейся составной частью другого объекта недвижимости - земельного участка. Такая конструкция неприменима к водному объекту, пруду, обводненному карьере, поскольку они выступают как единый водный объект, который не может быть разделен на части. Разделяя земельный участок на две или несколько частей, необходимо сохранить пруд или обводненный карьер как принадлежность одного из разделенных участков. Согласно действующему законодательству только индивидуализированный водный объект, являющийся составной частью земельного участка, может быть предметом договора ипотеки, аренды и т.д., т.е. объектом недвижимого имущества, включенного в оборот. В новом законодательстве о водном реестре необходимо четко установить возможность правообладателя земельного участка производить его раздел с учетом наличия водного объекта.