**Введение**

Вопросы взаимодействия экологии и права существуют уже долгое время и в нашей стране данный процесс становится всё более актуальным. Этому безусловно способствует и изменения российского законодательства, и всё более интенсивное вовлечение в гражданский оборот различных природных объектов. Природопользование является важнейшим элементом жизни человека, включающим в себя совокупность разнообразных форм эксплуатации природно-ресурсного потенциала, а так же мер по его сохранению и защите для удовлетворения потребностей общества.

В земельном законодательстве существует принцип неразрывности правового режима земельного участка и находящегося на нем здания, строения, сооружения. Земельное право закрепляет требования, при выполнении которых собственники недвижимого имущества могут стать собственниками или арендаторами земли, на которой расположен указанный объект. Между тем ни земельное, ни гражданское законодательство не содержат механизма возникновения таких прав, что вызывает серьезные проблемы на практике. В соответствии со статьей 11 Водного кодекса Российской Федерации предоставление водных объектов в пользование осуществляется на основании договора водопользования или решения о предоставлении водного объекта в пользование. Предоставление водного объекта на основании одного из указанных документов зависит от цели использования такого объекта. При этом к договору водопользования применяются положения об аренде, предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации, если иное не установлено Водным кодексом и не противоречит существу договора водопользования.

**Правовая связь земельного участка и здания**

Существует различные точки зрения на соотношение двух объектов:

1. «Единый объект». Эта точка зрения восходит к римскому праву и утверждает неразрывность правового режима земельного участка и объекта недвижимости. Смысл правового режима "единого объекта" в данном случае состоит не в том, что принадлежность следует за главной вещью, а в том, что не может быть разорвана юридическая связь земельного участка и расположенного на нем здания и они должны переходить от одного лица к другому вместе и одновременно.

Настоящая концепция не согласуется с действующим российским законодательством, т.к. правовое регулирование указанных объектов отнесено к ведению разных отраслей права. Например, исходя из этой точки зрения, оформлять право на земельный участок в соответствии со ст. 36 ЗК РФ для распоряжения объектом недвижимого имущества, когда зарегистрировано право на последний, не требуется. Эта позиция противоречит нормам Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21 июля 1997г.

2. «Единая судьба». Данная концепция предполагает лишь невозможность отчуждения одного объекта без другого. При этом они не мыслятся как единое целое и в целях, скажем, налогового права могут выступать как самостоятельные единицы. Права на земельные участки передаваться автоматически не могут, поскольку это противоречит нормам ст. 25 и 26 ЗК РФ, в соответствии с которыми права на земельные участки удостоверяются документами в соответствии с ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" N 122-ФЗ от 21 июля 1997 г. Данная позиция представляется более приемлемой, позволяющей разрешить ряд проблем как практического, так и теоретического характера. Вместе с тем, в нормах российского законодательства иногда можно встретить определенного рода противоречия, вызванные не всегда четкими законодательными формулировками и смешением указанных двух точек зрения.

Например, в ситуациях автоматического следования статуса невозможно определить объем прав и обязанностей, которые передаются новому собственнику земельного участка вместе с переходом права собственности на объект недвижимого имущества, а также условия, на которых новый собственник вправе требовать предоставления ему земельного участка.

Основное противоречие усматривается в нормах о предоставлении земельных участков и об основаниях для государственной регистрации прав на участок и на недвижимость на нем.

При переходе права собственности на объект недвижимости, земельный участок «следует» за объектом. Сначала оформляются документы на строение, в том числе осуществляется государственная регистрация. Затем на основе этого у нового собственника строения возникает право требовать перехода к нему прав на участок.

Однако для государственной регистрации права собственности на строение может потребоваться правоустанавливающий документ (например, при регистрации объекта незавершенного строительства) на земельный участок (которого у нового собственника строения, естественно, нет).

При отчуждении земельного участка, на котором имеется объект незавершенного строительства, отчуждается одновременно и участок, и строение. Однако какое-либо право на объект незавершенного строительства признается с момента государственной регистрации. До этого момента юридически объект не существует. Поэтому нельзя и передать его вместе с земельным участком.

Еще одна сложная ситуация возникает, если земельный участок вообще никаким образом не оформлен собственником находящегося на нем объекта недвижимого имущества (а право собственности на объект у лица возникло, например, на основании вступившего в законную силу решения суда).

В таком случае возникает вопрос о том, на каких условиях и в каком объеме передаются права на использование земельного участка новому собственнику при отчуждении строения и соответственно, участка. Ведь у прежнего правообладателя вообще не было никаких прав на данный участок. Вправе ли такой собственник объекта недвижимого имущества распорядиться объектом до оформления права на земельный участок?

Норма п. 1 ст. 35 ЗК РФ не содержит запрета на распоряжение объектом недвижимого имущества титульному владельцу объекта, равно как и не содержит ссылку на норму, обязывающую для распоряжения объектом недвижимого имущества в обязательном порядке оформить права на земельный участок для распоряжения принадлежащим ему имуществом.

Говорить о применении концепции единого объекта в российской практике на данный момент нет смысла, т.к. данный подход предполагает наличие соответствующего законодательства, а также отсутствие противоречий в установлении режима земельного участка и находящейся на нем недвижимости.

Имеется достаточно противоречий в законодательстве, вызванные различным пониманием соотношения таких двух объектов как земельный участок и прочно связанный с ним объект капитального строительства. Необходимо выработать достаточно однозначную практику разрешения имеющихся вопросов, что возможно лишь после выбора и обоснования применения одной из указанных концепций.

**Земельный участок с водоемом и его использование**

В соответствии со статьей 615 Гражданского кодекса арендатор вправе сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено Граждански кодексом, другим законом или иными правовыми актами. В новом Водном кодексе отсутствуют даже минимальные ограничения прав арендатора. Интересно проанализировать положения Гражданского кодекса, позволяющие выкупить в собственность арендованное имущество, в данном случае – водные объекты. Статья 624 ГК РФ гласит, что в законе или договоре аренды может быть предусмотрено, что арендованное имущество переходит в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены. Если условие о выкупе арендованного имущества не предусмотрено в договоре аренды, оно может быть установлено дополнительным соглашением сторон, которые при этом вправе договориться о зачете ранее выплаченной арендной платы в выкупную цену. Законом могут быть установлены случаи запрещения выкупа арендованного имущества. Таким образом, Водный кодекс совместно с пунктом 1 статьи 624 ГК РФ предусматривает реальный механизм выкупа водных объектов, переданных в пользование по договору.

Несмотря на то, что Водный кодекс ограничивается правом частной собственности лишь на пруд и обводненный карьер, он не исключает возможность приобретения в собственность иных водных объектов посредством выкупа арендованных объектов. Отсутствие в статье 12 ВК РФ запрета на выкуп арендованных объектов подтверждает направленность Кодекса на передачу водных ресурсов России в частную собственность. Получается, что в современных условиях отношения по использования водных ресурсов приобретают имущественный характер, по сути своей являясь экономическими товарно-денежными отношениями. Однако регулирование правоотношений по водопользованию должно осуществляться исходя из представлений о водном объекте как о важнейшей составной части окружающей среды, среде обитания объектов животного и растительного мира, как о природном ресурсе, используемом человеком для личных и бытовых нужд, осуществления хозяйственной и иной деятельности.

Представляется, что наиболее эффективной формой контрактного соглашения в договорной системе водопользования является концессия. Одна из основных целей концессионного соглашения - передача концессионеру имущества во временное возмездное пользование, что превращает договор концессии в одну из разновидностей договора аренды. При этом специфика концессии состоит в целях и задачах, которые преследует государство, заключая указанный договор. При аренде государство удовлетворяет свой интерес исключительно за счет получаемой от арендатора платы по договору. Причем в принципе арендодателю в известной мере безразлично, каким образом эксплуатируется его имущество. Главное, чтобы по прекращении договора оно было возвращено государству в том состоянии, в каком его получил арендатор, либо в состоянии, обусловленном договором. При концессии государство стремится осуществить с помощью концессионеров комплекс мероприятий, направленных на позитивные преобразования своего имущества, проведение которых без вливания частного капитала, использования технологий и опыта инвесторов невозможно. В результате при концессии государство требует от инвестора не только сохранения имущества в первоначальном состоянии, но и его улучшения, параметры которого задаются договором. Как отмечает Сосна С.А. действующий в стране административно - разрешительный, лицензионный порядок природопользования оказался неэффективным, не сумел создать организационно-правовых предпосылок для массового притока частных инвестиций в ключевые сырьевые отрасли экономики. Концессионная, договорная система, уравнивающая в правах частного инвестора и государство и гарантирующая стабильность договорных условий концессии, должна привлечь в природопользовательские отрасли российской экономики столь необходимые для них частные инвестиции. Необходимым этапом процедуры заключения концессионного договора водопользования должно стать обязательное представление концессионером инвестиционного проекта для последующей экспертизы концедентом этого проекта на предмет оценки общественной эффективности реализации данного договора. Важной особенностью концессионного договора водопользования должно явиться закрепление достаточно жестких обязательств концессионера по выполнению условий договора в аспекте охраны и восстановления ресурсов водного объекта.

Как уже отмечалось, концессию можно рассматривать как разновидность аренды, однако главным отличием концессионного соглашения от договора аренды является то, что концессионер не может стать собственником передаваемого в концессию имущества (тогда как при аренде возможен выкуп арендуемого имущества). Это, безусловно, одно из достоинств концессионной формы управления объектом. Помимо данной отличительной черты можно выделить еще несколько. Во-первых, концессионное соглашение снимает финансовую нагрузку с государства, поскольку концессионер принимает на себя обязательства по осуществлению всех затрат по финансированию создания и (или) реконструкции концессионного соглашения. Во-вторых, концессионными соглашениями регулируются долгосрочные, юридически оформленные отношения между государством и концессионером. И, наконец, концессионные соглашения позволяют привлекать частный капитал, в том числе иностранный, без потери стратегического контроля над жизненно важными системами и объектами страны.

**Правовая проблематика природопользования в России**

Природопользование – юридически обусловленная деятельность граждан и юридических лиц по использованию объектов природы, осуществляемая, как правило, на основе соответствующей лицензии. Думается, что не совсем правильно рассматривать процесс природопользования исключительно с позиции использования природных объектов в хозяйственной деятельности. Вопросы природопользования являются многосторонними и составными, представляя из себя системную структуру. В природопользовании важно выделять два равнозначных направления: первое можно назвать собственно правовым – это законодательное регулирование сделок с природными объектами; второе направление - это экологическое, включающее в себя процесс контроля за охраной окружающей среды и применение мер ответственности к субъектам права, нарушающим установленные нормы и требования. Выделенные составляющие, являясь важными в отдельности, выступают составными частями процесса природопользования. В качестве примеров проблем правовой стороны природопользования, можно назвать вопросы разграничения прав собственности на отдельные природные объекты между Российской Федерацией и её субъектами. Последствия природопользования для окружающей среды и человека – так же являются актуальной проблемой. Так компенсация вреда, причиненного гражданину повреждением его здоровья или нарушением имущественного положения в результате загрязнения окружающей природной среды, вызванного деятельностью субъектов права, является делом исключительно сложным и далеко не отработанным в административной и судебной практике.

Совершенствование природопользования является важной функцией и одновременно обязанностью государства. Разработка и принятие экологических нормативов и стандартов представляет собой одно из направлений природоохранной деятельности уполномоченных государственных органов. Совершенствование нормирования и стандартизации в области охраны окружающей среды и природопользования, можно назвать необходимыми мерами со стороны государства. Государство за последние годы уделяет рассматриваемой проблеме всё большее внимание. В июне 2008 года Президент России Д.А. Медведев на совещании по вопросам повышения экологической и энергетической эффективности экономики России говорил о стимулировании природосберегающих технологий различными способами, о необходимости пересмотра системы экологической безопасности, создании полноценной системы нормирования допустимого воздействия на окружающую среду.

В экологической доктрине Российской Федерации от 2002 г. отмечается в качестве стратегической цели - обеспечение рационального природопользования и равноправного доступа к природным ресурсам ныне живущих и будущих поколений людей; природопользование на платной основе и возмещение населению и окружающей среде ущерба, наносимого в результате нарушения законодательства об охране окружающей среды; участие гражданского общества, органов самоуправления и деловых кругов в подготовке, обсуждении, принятии и реализации решений в области охраны окружающей среды и рационального природопользования. А в качестве основных направлений государственной политики в области экологии в экологической доктрине выделяется обеспечение устойчивого природопользования.

Выделенные выше приоритеты и направления являются важными и правильными, но вместе с тем требуют комплексного закрепления на законодательном уровне. Эти вопросы являются обсуждаемыми и изучаемыми среди различных авторов. Например В.В. Никишин пишет о том, что возможность принятия сводного закона об окружающей среде, интегрирующего все вопросы правовой охраны и использования природных ресурсов, предполагалась в качестве отдаленной перспективы правотворчества ещё в 80-х годах прошло века, но считалась тогда преждевременной, поскольку дифференцированное регулированное отношений не было исчерпано. В настоящее время отношения природопользования требуют системного и комплексного подхода и современная наука экологического права также предполагает принятие подобного сводного закона, как акта межотраслевой кодификации.

Как одну из проблем, и в тоже время направление совершенствования процесса природопользования, следует выделить отсталость экологического законодательства субъектов от экологического законодательства федерального уровня. Это проявляется с одной стороны в медленности законотворческого процесса на уровне субъектов РФ, с другой стороны в неэффективности взаимодействия субъектов и Российской Федерации в рамках единства и принципа системности экологического законодательства. При этом между самими субъектами в отдельности существует дисбаланс в развитости экологического законодательства в разных регионах.

**Заключение**

Конституция РФ к числу важнейших прав и свобод человека и гражданина относит право каждого на благоприятную окружающую среду, достоверную информацию о ее состоянии и на возмещение ущерба, причиненного его здоровью или имуществу экологическими правонарушениями (ст. 46). Учитывая большую социальную важность природопользования, необходимыми выглядят ограничения, установленные для собственников природных ресурсов:

Во-первых, право собственности на природные ресурсы ограничивается законодательством о земле и природных ресурсах.

Во-вторых, осуществление собственником своих правомочий не должно причинять ущерб окружающей среде и правам других лиц.

Со стороны государства необходима выстроенная четкая программа по регулированию процесса природопользования. Современные условия требуют создания такой системы, в которой будет налажено взаимодействие государства и общества, Российской Федерации и её субъектов, полноценная интеграционная связь с международным сообществом в целях эффективного использования природных объектов, а также защиты прав каждого гражданина на благоприятную и безопасную окружающую среду.

**Список литературы**

1. Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. №74-ФЗ.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ.
3. Сосна С.А. Концессионное соглашение - новый вид договора в российском праве // Журнал российского права. 2003. №2. С. 14-24.
4. Федеральный закон «О концессионных соглашениях» от 21 июля 2005 г. № 115-ФЗ.
5. О свойствах системности экологического законодательства субъектов Российской Федерации. В.В. Никишин "Журнал российского права", 2004, N 10
6. Шуплецова Ю.И. Вещные права на природные ресурсы: публичные и частные интересы. – М.: ИД «Юриспруденция», 2007.
7. Экологическое право России: словарь юридических терминов: Учебное пособие для вузов. Голиченков А.К. – М.: Издательский Дом «Городец», 2008.