

ООО «Юридическая фирма «Контра»
690078, г. Владивосток, ул. Комсомольская д. 1, офис № 245
тел. / факс: +7 (423) 239-08-86 | e-mail: office@contralegal.ru
www.contralegal.ru

Дата: 29.05.2026

ПРАВОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 2605/29

1. Вопросы:

1.1. На нашем земельном участке есть сооружение, не капитальное, (контейнер обшитый), он выполняет функцию накопителя воды (в нем 2 емкости для воды по 5 кубов) и оттуда раздается вода в дом). Надо ли его ставить на учет?

1.2. На нашем участке есть скважина. Скважина была установлена до того, как мы приобрели земельный участок. Она оформлена. Есть право собственности. С этой скважины вода раздается в дома (таунхаус) (и раздавалась до того, как мы приобрели земельный участок со скважиной). Имеем ли мы право отключить воду. То есть перестать ей делиться? Так как мы ее не лицензировали. А это штраф нам на физ лицу и владельцу скважины.

1.3. Насосы и скважину делали еще до приобретения жилья, оплачено компанией ООО, которая давно закрылась.

1.4. Можем ли поставить цену на воду выше рынка соседям?

1.5. Можем ли отрезать трубы, конкретным соседям?

1.6. Можно ли написать на них заявление в полицию за несанкционированное подключение к насосной станции и, следовательно, причинение убытков собственнику скважины?

2. Ответы на вопросы

2.1. Некапитальное сооружение (контейнер с емкостями для воды): нужно ли ставить на учет?

Ответ: Нет, не нужно. Такое сооружение не является объектом недвижимости, поэтому государственной регистрации права собственности (постановке на кадастровый учет) не подлежит.

Обоснование:

В соответствии с п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса РФ (далее - ГК РФ), к недвижимым вещам относятся объекты, прочно связанные с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Контейнер с емкостями – является некапитальным сооружением (можно демонтировать и перенести). Согласно п. 10.2 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГРК РФ), такие объекты не являются объектами капитального строительства.

Постановка на кадастровый учет и регистрация прав требуются только для объектов недвижимости (ст. 131 ГК РФ, Федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

2.2. Имеете ли вы право отключить воду соседям (прекратить пользование скважиной)?

Ответ: Да, имеете полное право отключить. Более того, это рекомендуется сделать, чтобы избежать штрафов и признания незаконной предпринимательской деятельности.

Обоснование:

- **Вы являетесь собственником земельного участка.** В силу ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении него любые действия, не противоречащие закону, включая прекращение подачи воды третьим лицам. Никаких обязательств перед соседями из договора купли-продажи не вытекает (п. 3.9 договора прямо указывает на отсутствие обременений в виде сервитута или прав третьих лиц).

- **Использование скважины без лицензии для снабжения третьих лиц – незаконно.** В соответствии со ст. 19 Закона РФ от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах», собственники земельных участков могут добывать подземные воды **только для собственных нужд (хозяйственно-бытовых) без лицензии, если объем извлечения не превышает 100 куб. м в сутки.** Как только вы подаете

ООО «Юридическая фирма «Контра»
690078, г. Владивосток, ул. Комсомольская д. 1, офис № 245
тел. / факс: +7 (423) 239-08-86 | e-mail: office@contralegal.ru
www.contralegal.ru

воду в другие дома, это уже считается использованием недр для предпринимательских/коммерческих целей (снабжение третьих лиц). А это требует оформления лицензии на пользование недрами (ст. 11 Закона РФ от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах»).

Как указано в «Информации ФГБУ "ФКП Росреестра" от 21.08.2020:

«Физическим лицам лицензия на право пользования недрами не предоставляется. Правообладатели, а также арендаторы земельных участков могут, не оформляя лицензии, добывать воду из расположенных в пределах принадлежащего им участка простых водозаборных сооружений (колодцев и скважин малого диаметра), которые эксплуатируют первый от поверхности водоносный горизонт, при условии, что подземные воды извлекаются исключительно для собственных нужд в объеме не более 100 кубометров в сутки.

Лицензию на право пользования недрами могут получить исключительно субъекты предпринимательской деятельности: юридические лица, в том числе садовые и огородные некоммерческие товарищества, а также граждане в статусе ИП. Согласно законодательству, лицензия требуется, если объем извлекаемых подземных вод превышает 100 кубических метров в сутки, если добыча воды ведется в коммерческих целях...» (https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_360405/).

- **Ответственность:** при снабжении водой соседей в условиях отсутствия лицензии может привести к административному штрафу по ст. 7.3 КоАП РФ (пользование недрами без лицензии) – на граждан от 3 000 до 5 000 рублей. Кроме того, если бы вы брали за воду деньги, это считалось бы незаконным предпринимательством (ст. 14.1 КоАП РФ).

- **Соседи не платят, счетчиков нет** – это дополнительное подтверждение отсутствия каких-либо договорных отношений. У вас нет законного права и основания снабжать их водой бесплатно или за деньги без лицензии.

2.3. Можете ли поставить цену на воду выше рынка соседям?

Ответ: Нет, вы не можете законно продавать воду соседям (по любой цене) без регистрации в качестве индивидуального предпринимателя (ИП) и получения лицензии на пользование недрами.

Обоснование:

- Продажа воды (оказание услуг водоснабжения) – это предпринимательская деятельность. Без регистрации ИП или юрлица это незаконно (ст. 23 ГК РФ, ст. 14.1 КоАП РФ).

- Даже если вы зарегистрируете ИП, вам потребуется получить лицензию на пользование недрами (Закон «О недрах»), а также, скорее всего, установить тарифы в соответствии с законодательством о ценообразовании (как для коммунальных ресурсов). Просто назначить «цену выше рынка» без соблюдения этих процедур нельзя.

2.4. Можете ли отрезать трубы конкретным соседям?

Ответ: Да, можете, но с соблюдением определенных правил.

Обоснование:

- как собственник скважины и оборудования (насосной станции) вы вправе прекратить несанкционированное пользование вашим имуществом. Это ваше законное владение (ст. 304 ГК РФ – «собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения»).

- Вы можете физически перекрыть доступ к воде или демонтировать трубы на своем земельном участке, идущие к соседям. Однако, если трубы проходят за пределами вашего участка, вы вправе демонтировать их, только в пределах своей границы (во избежание возможной порчи чужого имущества (ст. 167 УК РФ / 7.17 КоАП РФ).

Рекомендации:

ООО «Юридическая фирма «Контра»
690078, г. Владивосток, ул. Комсомольская д. 1, офис № 245
тел. / факс: +7 (423) 239-08-86 | e-mail: office@contralegal.ru
www.contralegal.ru

- **Письменно предупредите соседей:** направьте уведомление (возможно заказным письмом Почты России с уведомлением о вручении и/или лично под роспись) о том, что с такого-то числа подача воды прекращается в связи с отсутствием договора и вашего права собственности.

- **После этого отключайте воду на своем участке или демонтируйте трубы.** Если соседи самовольно восстановят подключение – это уже будет являться основанием для обращения в полицию.

2.5. Можно ли написать заявление в полицию за несанкционированное подключение?

Ответ: В настоящий момент – малоперспективно, но после вашего отключения и предупреждения – да.

Обоснование:

Как показала ситуация, подключение к скважине существовало исторически, до вашей покупки. Соседи могут утверждать, что их подключил прежний владелец (или застройщик), и у них не было смысла на несанкционированное подключение. Полиция в таком случае, скорее всего, откажет в возбуждении дела, указав на гражданско-правовой спор (ст. 330 УК РФ «самоуправство» требует, чтобы лицо действовало вопреки установленному порядку; здесь же порядок вообще не был определен).

Что действительно может быть основанием для обращения в полицию:

- Вы отключаете воду (см. п. 4).

- Соседи самовольно, без вашего согласия, подключаются обратно.

- В таком случае следует написать заявление о самоуправстве (ст. 330 УК РФ, ст. 19.1 КоАП РФ) прикладываете подтверждение вашей собственности (выписка ЕГРН на скважину) и доказательства, что вы запрещали доступ (фото/видео, копию уведомления).

Убытки: Причинение убытков из-за несанкционированного отбора воды (если, например, вы тратили электроэнергию на насос) – это уже гражданско-правовой спор, который решается через суд, а не через полицию (взыскание неосновательного обогащения по ст. 1102 ГК РФ).

ИТОГОВАЯ РЕКОМЕНДАЦИЯ:

1. Закажите свежую выписку ЕГРН на скважину (в подтверждение что на скважине нет зарегистрированных сервитутов или прав третьих лиц).

2. Составьте письменное уведомление соседям (всем, кто получает воду из вашей скважины) о прекращении водоснабжения с такого-то числа в связи с отсутствием договора и требованием закона о лицензировании. Вручите под подпись или заказным письмом.

3. Отключите воду технически на своем участке (путем полного перекрытия или демонтируя отводы). Можно поставить замок или опломбировать доступ к насосной станции.

4. Если после этого соседи сами восстановят подключение – обращайтесь в полицию по факту самоуправства или порчи имущества.

5. Если соседи предъявят претензии, что «раньше же давали воду», отвечайте: «Прежний собственник не имел права передавать вам воду, без установления сервитута. Вы приобрели скважину как свою личную вещь, и закон не обязывает вас снабжать водой третьих лиц бесплатно и без лицензии».

6. На текущем этапе, в отсутствии лицензии не рекомендуем, брать деньги за воду или предлагать платное подключение – это можно признать незаконной предпринимательской деятельностью.