

УДК 332.3

ИЗМЕНЕНИЕ ПОРЯДКА УСТАНОВЛЕНИЯ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

*Цаповский В.А., студент 3 курса факультета агротехнологий,
земельных ресурсов и пищевых производств
Научный руководитель – Цаповская О.Н., старший
преподаватель кафедры землеустройства и кадастров
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ*

Ключевые слова: *особые условия использования, территория, земельный участок, охранная зона.*

Работа посвящена процессу изменения порядка установления зон с особыми условиями использования территорий.

Миссия навести хоть какой-то порядок в охранных зонах была возложена законодателем на Федеральный закон от 03.08.2018 г. № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступивший в силу в прошлом году. Он закрепил более или менее однородный порядок установления охранных зон. [1]

Впрочем, их не так много: водоохранная зона, защитные зоны историко-культурных объектов, зона, которая устанавливается в пользу линейных объектов (как для требующих разрешения на строительство, так и для не требующих оно). Закон выделил также санитарно-защитные зоны. Зона без реестра – не зона.

Главное достижение Закона № 342-ФЗ заключается в том, что он постулировал: все сведения о зонах с особыми условиями использования должны быть внесены в ЕГРН, там они совмещаются с границами земельных участков, правообладатели уведомляются об установленных в отношении принадлежащих им земельных участков ограничениях. Немного странным выглядит, на взгляд стороннего наблюдателя, новый порядок, когда охранная зона должна устанавливаться до начала строительства. Ведь, собственно говоря, охранять еще нечего и не от чего. Логика же в таком решении законодателя есть, и немалая. [2]

При разработке Закона № 342-ФЗ подобные ситуации были учтены, и законодатель посчитал справедливым установление охранных зон и СЗЗ использовать как своеобразное резервирование земельных

участков. Но самое главное, считает М. Бочаров, таким образом снимается потенциальное недовольство непоследовательными действиями регулятора – то разрешающего стройку, то запрещающего ее.

Еще одна новация, привнесенная вышеупомянутым законом, – в зоне с особыми условиями использования действует общий набор однородных ограничений. Это немного необычно, потому что ранее охранные зоны целиком и полностью зависели от усмотрения владельца линейного объекта или от решения административного органа, который их устанавливал. То есть обычные ранее в нормативных документах слова «по согласованию с таким-то органом», или «в случае если будет сочтено возможным», или иные какие-то усмотрения в охранных зонах уже должны отсутствовать. [3]

Еще одно важное нововведение – охранные зоны, как правило, не делятся между собой в зависимости от того, когда объект был построен – до или после их установления. Это значит, что, если объект признан опасным для конкретной охранной зоны, он должен быть исключен из нее, даже если охранная зона была установлена после возведения объекта. Естественно, момент возведения объекта имеет значение и влияет на распределение убытков. Если объект построен до, то его выкупают, сносят или консервируют и выплачивают его стоимость. Что касается объекта, построенного после, то, если он построен с нарушениями, он становится объектом самовольного строительства и последствия для его собственника гораздо печальнее – его просто сносят. Но самое главное, строителям важно понять, что теперь охранная зона может остановить даже ввод объекта в эксплуатацию. Процедура возмещения убытков, прописанная в законе, простотой не отличается, в отличие от предыдущего законодательства, в котором этому было отведено две строчки. Она достаточно подробна, но в Минэкономразвития надеются на скорое принятие правительственного постановления, которое должно пролить свет на взаимодействия собственников земельных участков и лиц, в пользу которых установлена охранная зона. Порядок оформления охранных зон остался практически прежним. Единственное отличие – охранная зона считается установленной не тогда, когда было вынесено соответствующее решение государством или органом местного самоуправления, а когда сведения о ней были внесены в кадастр. И это принципиальный момент. Все ограничения должны быть исчерпывающим образом обозначены в кадастре.

И соответственно, только с этого дня охранная зона считается установленной. Это, заодно, стимулирует органы местного самоуправления или органы государственной власти обеспечить надлежащий уровень информационного взаимодействия с кадастром.

И по этим переходным положениям застройщикам придется жить до 2022 г. До этого времени мы будем иметь 17 разных порядков и случаев установления охранных зон. И каждый раз придется листать законодательство, задаваясь вопросом: что у нас в отношении какой-либо охранной зоны действовало раньше, что действует сейчас, что будет действовать в будущем.

Но каким бы запутанным ни был «переходный» порядок, государство таким образом признает преемственность. Если решения состоялись, то охранные зоны считаются установленными. При этом они сохраняются и после 2022 г., главное условие – чтобы они были занесены в кадастр, даже установленные по старым правилам.

Все ранее установленные зоны действительны, если они имеют границы, утверждены в соответствии с действовавшим порядком и при этом: их границы внесены в ЕГРН; их границы имеются в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД), градплане и обозначены на местности (но такие охранные зоны действительны до 2022 г., далее их необходимо перенести в кадастр).

Библиографический список:

1. Цыкина, С. А. Упрощенный порядок строительства объектов ИЖС, государственного строительного надзора и сноса объектов капитального строительства / С. А. Цыкина // Роль аграрной науки в устойчивом развитии сельских территорий : материалы III Всероссийской (национальной) научной конференции. – Ульяновск, 2018. - С. 1000-1004.
2. Косырева, Н. С. Анализ проекта межевания об образовании трех земельных участков в счет доли (долей) в праве общей долевой собственности СПК «Пилюгинский» / Н. С. Косырева // Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения : материалы IX Международной научно-практической конференции, посвященной 75-летию Ульяновского государственного аграрного университета им. П.А. Столыпина. – Ульяновск, 2018. - С. 65-67.
3. «Дачная амнистия» продолжается / Ю. А. Сальников, О. Н. Цаповская, Е. А. Лёшина, Е. В. Провалова, О. И. Хамзина // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2019. – № 6 (173). – С. 17-20.

CHANGING THE ORDER IN WHICH ZONES ARE SET WITH SPECIAL CONDITIONS FOR THE USE OF TERRITORIES

Tsapovski V. A.

Keywords: *special conditions of use, territory, land plot, security zone.*

The paper is devoted to the process of changing the procedure for establishing zones with special conditions for the use of territories.