



К.Я. Гафиятова,

куратор проектов, главный специалист в области градостроительства и земельно-правовых отношений АО «ГК ШАНЭКО»

ЗОУИТ И ИХ РОЛЬ В ПРОЕКТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

КЛЮЧЕВЫЕ ВОПРОСЫ

- В каких целях могут устанавливаться ЗОУИТ?
- Когда ЗОУИТ считаются установленными?
- В каких документах и реестрах отражаются сведения о ЗОУИТ?
- Какие изменения в части регулирования ЗОУИТ предусматривает Законопроект, внесенный 27.05.2023 в Государственную Думу?

Определение зон с особыми условиями использования территорий¹ дано в ст. 1 Градостроительного кодекса РФ: ЗОУИТ – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.

В границах ЗОУИТ устанавливаются ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства² или же запрет на использование земельных участков для осуществления видов деятельности, которые несовместимы с целями установления ЗОУИТ.

Например, в санитарно-защитной зоне предприятия не допускается размещать жилую застройку, учреждения образования и здравоохранения, рекреационные и другие объекты; в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос запрещаются сброс сточных, в т.ч. дренажных, вод; движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов, станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств и т.п.

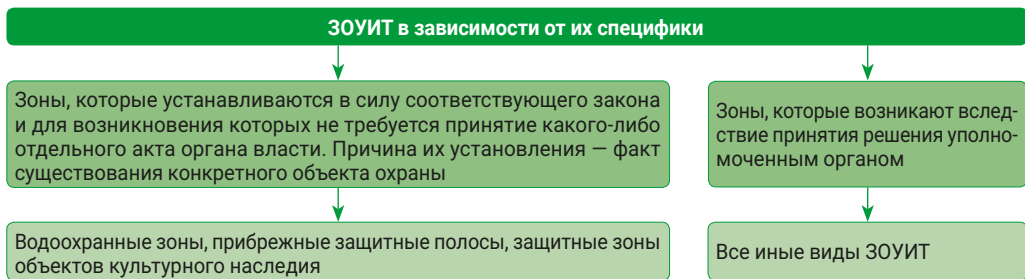
¹ Далее – ЗОУИТ.

² Далее – ОКС.

УСТАНОВЛЕНИЕ ЗОУИТ

На данный момент утвержден закрытый перечень из 28 видов ЗОУИТ³, а также исчерпывающий список целей, в которых ЗОУИТ могут устанавливаться⁴:

- 1) защита жизни и здоровья граждан;
- 2) безопасная эксплуатация объектов транспорта, связи, энергетики, а также объектов обороны страны и безопасности государства;
- 3) обеспечение сохранности объектов культурного наследия (с 01.04.2024 будет дополнен словами: «геодезических пунктов государственной геодезической сети, нивелирных пунктов государственной нивелирной сети и гравиметрических пунктов государственной гравиметрической сети»);
- 4) охрана окружающей среды, в т.ч. защита и сохранение природных лечебных ресурсов, предотвращение загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, сохранение среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;
- 5) обеспечение обороны страны и безопасности государства.



В отношении каждого вида ЗОУИТ Правительство РФ утверждает Положение, в котором в т.ч. должен быть определен перечень ограничений использования земельных участков и ОКС, устанавливаемых в границах указанных зон (например, Постановлением Правительства РФ от 31.08.2019 № 1132 утверждено Положение о зоне охраняемого объекта). Исключением составляют ЗОУИТ, которые возникают в силу федерального закона (например, для водоохранной зоны и прибрежных защитных полос ограничения устанавливаются Водным кодексом РФ). В границах ЗОУИТ, в т.ч. возникающих в силу закона, ограничения использования земельных участков считаются установленными, измененными со дня внесения сведений о ЗОУИТ, соответствующих изменений в сведения о такой зоне в ЕГРН⁵ (ч. 24 ст. 106 ЗК РФ).

Вместе с тем, до 01.01.2028 ЗОУИТ считаются установленными в случае отсутствия сведений о таких зонах в ЕГРН, если такие зоны установлены до 01.01.2025 одним из следующих способов⁶:

- решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, принятым в соответствии с законодательством, действовавшим на день принятия этого решения;
- согласованием уполномоченным органом исполнительной власти границ ЗОУИТ в соответствии с законодательством, действовавшим на день данного согласования, в случае если порядок установления зоны был предусмотрен указанным законодательством;

³ Ст. 105 Земельного кодекса РФ (далее — ЗК РФ).

⁴ Часть 1 ст. 104 ЗК РФ.

⁵ Единый государственный реестр недвижимости.

⁶ Часть 8 ст. 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в ред. от 04.08.2023; далее — Закон № 342-ФЗ).

- нормативным правовым актом, предусматривающим установление ЗОУИТ в границах, установленных указанным актом, без принятия решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления об установлении таких зон либо согласования уполномоченным органом исполнительной власти границ ЗОУИТ;
- решением суда.

Если это предусмотрено законодательством, действовавшим на день установления ЗОУИТ, указанной в ч. 8 ст. 26 Закона № 342-ФЗ, такая зона считается установленной при условии, что установлено или утверждено описание местоположения границ такой зоны в текстовой и (или) графической форме или границы такой зоны обозначены на местности⁷.

Сведения о ЗОУИТ

Разберемся, в каких документах и реестрах отражаются сведения о ЗОУИТ:

1. В ЕГРН. Сведения о наличии (отсутствии) ЗОУИТ в границах земельного участка можно получить путем запроса выписки из ЕГРН об объекте недвижимости на портале Госуслуг.

2. На публичной кадастровой карте⁸. Для отображения ЗОУИТ на публичной кадастровой карте необходимо во вкладке «Слои» включить слой «Зоны с особыми условиями использования территории».

3. В документах территориального планирования (схемы территориального планирования субъектов, генеральные планы). Например, сведения о ЗОУИТ могут быть отражены в материалах по обоснованию генеральных планов муниципальных образований. С документами территориального планирования и градостроительного зонирования можно ознакомиться на портале Федеральной государственной информационной системы территориального планирования⁹ или на сайтах администраций муниципальных образований в разделе «Градостроительство».

4. В документах градостроительного зонирования — Правилах землепользования и застройки.

5. В сведениях информационной системы обеспечения градостроительной деятельности или воспользоваться сведениями РГИС¹⁰ — первой в РФ геоинформационной системой, которая публично и круглосуточно предоставляет объединенные пространственные данные, содержащиеся в государственных информационных ресурсах. В настоящее время внедрены и работают РГИС многих регионов РФ и городов Федерального значения¹¹.

На сайте gisgeo.org/geoportal/regionalnye/ можно ознакомиться с полным списком регионов, для которых разработаны РГИС, с указанием адресов сайтов.

6. В градостроительном плане земельного участка путем направления официального запроса в уполномоченный орган.

7. В Положении о ЗОУИТ, утвержденном Правительством РФ (за исключением ЗОУИТ, которые возникают в силу федерального закона).

⁷ Часть 9 ст. 26 Закона № 342-ФЗ.

⁸ См. pkk.rosreestr.ru.

⁹ См. fgistp.economy.gov.ru.

¹⁰ Региональная геоинформационная система.

¹¹ См., например:

– Московская область: rgis.mosreg.ru;

– Санкт-Петербург: rgis.spb.ru;

– Ленинградская область: fpd.lenobl.ru;

– Рязанская область: geogisro.ryazangov.ru;

– Свердловская область: geoportal.egov66.ru/geoportal/;

– Челябинская область: gis.inf74.ru.

Обратите внимание, что ч. 3 ст. 106 ЗК РФ установлено следующее:

3. Требовать согласования размещения зданий, сооружений или осуществления иных видов деятельности в границах зоны с особыми условиями использования территории не допускается, за исключением случаев размещения зданий, сооружений в границах придорожных полос автомобильных дорог общего пользования.

Так, требования экспертиз различного уровня и государственных регистраторов¹² о предоставлении согласования размещения объекта в границах ЗОУИТ (за исключением придорожных полос автомобильных дорог общего пользования) с уполномоченным органом является противоречащим действующему законодательству, что также подтверждается судебной практикой¹³.

ЗАКОНОПРОЕКТ

В связи с наличием существенных ограничений, которые накладывают ЗОУИТ в отношении существующих объектов недвижимости и свободных земель, 27.05.2023 в Государственную Думу был внесен Проект федерального закона № 367889-8 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации признания утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации»¹⁴, смягчающий государственное регулирование ЗОУИТ¹⁵.

Рассмотрим, какие изменения предусматривает Законопроект.

Изменение 1

Предлагается сократить перечень видов ЗОУИТ — исключить из ст. 105 ЗК РФ зоны наблюдения, зоны безопасности с особым правовым режимом, охранные зоны объектов инфраструктуры метрополитена (как выяснилось, их отсутствие не оказало какого-либо негативного воздействия на сохранность таких объектов), а также придорожные полосы дорог IV и V категорий.

Изменение 2

Для сокращения сроков реализации инвестиционных проектов пересматривается изменение подхода к формированию ЗОУИТ: согласно действующему законодательству ЗОУИТ для строящегося объекта должна быть установлена до выдачи разрешения на строительство, Законопроект же в отношении строящихся объектов вводит обязанность устанавливать ЗОУИТ после ввода объекта в эксплуатацию.

Изменение 3

В Законопроекте устанавливается возможность строительства, реконструкции, капитального ремонта и использования объектов капитального строительства в границах охранных зон объектов культурного наследия при соблюдении определенных условий.

¹² См. письмо Росреестра от 14.06.2023 № 14-04543/23 «О порядке использования земельных участков и объектов недвижимости, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории».

¹³ См. Постановление Конституционного Суда РФ от 13.10.2022 № 43-П.

¹⁴ Далее — Законопроект.

¹⁵ См. sozd.duma.gov.ru/bill/367889-8.

Изменение 4

Законопроект предусматривает разработку Правительством РФ Положений о ЗОУИТ (*сроки разработки не определены*).

Изменение 5

Законопроектом вводятся нормы о возможности внесудебного разрешения споров о сносе ОКС и о законности их постройки. Эти нормы предусматривают заключение соглашения между правообладателем ОКС и объектом, в связи с размещением которого устанавливается ЗОУИТ, в соответствии с которым сторонами этого соглашения могут быть реализованы технические и (или) технологические решения, обеспечивающие безопасную эксплуатацию этих объектов. Однако данная норма не распространяется на объекты, расположенные в санитарно-защитных зонах.

К СВЕДЕНИЮ

Плановая дата вступления в силу Закона – 01.01.2025. На данный момент Законопроект принят Государственной Думой в первом чтении.

Таким образом, ЗОУИТ играют важную роль в проектной деятельности. Их своевременное выявление позволяет застройщикам и (или) проектировщикам принимать взвешенные решения о выборе более рационального вида разрешенного использования земельных участков. Q



ШАНЭКО ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ

Более 30 лет на рынке

УСЛУГИ

- Инженерные изыскания
- Проектирование, консалтинг
- Аудит, ОВОС, СЗЗ, ESIA, EDD
- Общественные обсуждения
- Градостроительные и земельно-правовые оценки

ФИЛИАЛЫ И ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВА

- Российская Федерация
- Москва
- Красноярск
- Омск
- Республика Узбекистан
- Республика Казахстан



+7 495 545 34 21

SHANECO.GROUP@SHANECO.RU

T.ME/SHANECO
VK.COM/SHANECO_VK