

Д. А. Айтжанова^{1}, Е. И. Баранова¹*

К вопросу о ЗОУИТ г. Новосибирска и их внесение в ЕГРН

¹Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,
Российская Федерация
*e-mail: aitzhanova.di01@mail.ru

Аннотация. Не каждый человек знает, что охранные зоны обеспечивают как защиту жизни и здоровья, так и охрану многих объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды и потенциально опасными для живых организмов. Сведения о ЗОУИТ, внесенные в информационный ресурс органа регистрации прав, дают возможность органам власти, ведомствам и министерствам быстро и эффективно взаимодействовать между собой. Ввиду многоотраслевого характера ЗОУИТ возникают сложности в их установлении, организации и регулировании. Зачастую информация, содержащаяся в Росреестре, противоречит информации, содержащейся в градостроительной документации (генеральный план, правила землепользования и застройки, проекты планировки и проекты межевания территорий). Данные трудности сказываются на принятии грамотных управленческих решениях.

Ключевые слова: зоны с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ), санитарно-защитные зоны (СЗЗ), единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН)

D. A. Aitzhanova^{1}, E. I. Baranova¹*

On the issue of ZOUIT of Novosibirsk and their inclusion in the Unified State Register of Real Estate

¹Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
*e-mail: aitzhanova.di01@mail.ru

Abstract. Not every person knows that protected zones provide both the protection of life and health, and the protection of many objects that are sources of environmental pollution and potentially dangerous to living organisms. Information about ZOUIT entered into the information resource of the rights registration authority makes it possible for authorities, departments and ministries to quickly and effectively interact with each other. Due to the multi-sectoral nature of ZOUIT, difficulties arise in their establishment, organization and regulation. Often, the information contained in Rosreestr contradicts the information contained in urban planning documentation (master plan, land use and development rules, planning projects and land surveying projects). These difficulties affect the adoption of competent management decisions.

Keywords: zones with special conditions of use of the territory (ZUIT), sanitary protection zones (SPZ), unified state real estate register (USRN)

Зоны с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ) имеют огромное значение в нашей жизни. Не каждый человек понимает их значимость и пользу.

ЗОУИТ – это территории, в границах которых устанавливается определенный правовой режим использования земельных участков в соответствии с законодательством Российской Федерации [1].

Целью ЗОУИТ является обеспечение безопасных и благоприятных условий жизнедеятельности населения и ограничение неблагоприятных воздействий хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду.

Согласно ст. 56 Земельного кодекса РФ одним из ограничений прав на землю является ограничение использования земельных участков в ЗОУИТ [2].

В ст. 1 Градостроительного кодекса РФ описываются ключевые особенности в области градостроительной деятельности, а также понятие о ЗОУИТ, под которыми понимаются охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (объекты культурного наследия), 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 Российской Федерации. Ввиду этого перечень ЗОУИТ считается открытым.

Земельный кодекс РФ содержит исчерпывающий список видов ЗОУИТ. На данный момент ст. 105 ЗК РФ установлено 28 видов ЗОУИТ (рис.1). По сведениям Федеральной кадастровой палаты на 01.05.2018, ЕГРН находится информация более чем о 734 тысячах ЗОУИТ, 96 % которых являются охранными зонами [2].

Зоны охраны объектов культурного наследия	Санитарно-защитная зона
Защитная зона объекта культурного наследия	Зона наблюдений
Охранная зона железных дорог	Рыбоохранная зона озера Байкал
Охранная зона объектов электроэнергетики	Прибрежная защитная полоса
Охранная зона ООПТ	Зоны затопления и подтопления
Водоохранная зона	Охранная зона тепловых сетей

Рис. 1. Виды ЗОУИТ

ЗОУИТ являются зонами ограничения градостроительной деятельности, что сказывается на возможности создания и развития недвижимости.

Земельные участки, включенные в границы ЗОУИТ, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются.

Из-за отсутствия в ЕГРН информации об утвержденных (установленных) границ ЗОУИТ, суды отказывают в возмещении убытков правообладателям земельного участка в случае, когда на момент покупки объекта недвижимости гра-

ницы зоны утверждены (установлены). Отсутствие информации об охранной зоне в реестре границ влечет за собой ошибки в градостроительстве, что в свою очередь приводит к неэффективным тратам бюджетных средств. Данные сведения о таких границах избавляют от действий, которые могут повлечь за собой порчу чужого имущества. Также есть риск построить жилой дом в районе, где есть объекты, которые несут вред здоровью и жизни людей.

С целью обеспечить население полной, достоверной и точной информацией об объекте недвижимости, на территории РФ с 01.01.2017 создан информационный ресурс, который содержит в себе всю перечисленную выше информацию и другие сведения. Данный ресурс называется единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Благодаря тому, что вся вносимая в ЕГРН информация систематизируется, наложение ограничений на объект недвижимости происходит автоматически. Такое возможно только после внесения в ЕГРН информации об ЗОУИТ как самостоятельного объекта. Далее программа автоматически анализирует имеющуюся информацию в ЕГРН и составляет список объектов недвижимости, которые попадают полностью или частично в данную ЗОУИТ. После чего, в такие объекты прописываются сведения о наложенных ограничениях.

Порядок направления документов и правила внесения в ЕГРН сведений о ЗОУИТ определены в главе 4 Федерального закона от 13.07 2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [3] и Постановлением Правительства РФ от 31.12.2015 № 1532 [4].

В реестр границ вносятся следующие сведения о ЗОУИТ:

- индивидуальные обозначения;
- описание местоположения границ;
- наименование органов государственной власти, принявших решения об установлении зон;
- реквизиты решений органов государственной власти об установлении или изменении зон, источники официального опубликования этих решений;
- содержание ограничений использования объектов недвижимости в пределах границ зон;
- срок, на который установлена ЗОУИТ, или указание, что зона с особыми условиями использования территории установлена бессрочно.

Перед началом внесения информации о границах ЗОУИТ объектов капитального и некапитального строительства собственник обязан подготовить документы, которые содержат информацию о границах соответствующего вида ЗОУИТ на стадии строительства, и направлять такие сведения в органы власти, которые наделены полномочиями на принятие решения по утверждению соответствующей охранной зоны. А также направлять сведения напрямую в органы регистрации прав.

До 1 января 2028 года ЗОУИТ считаются установленными в случае отсутствия сведений о таких зонах в ЕГРН, если такие зоны установлены до 1 января 2025 года одним из следующих способов:

– 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 зоны с особыми условиями использования территории в соответствии с законодательством, действовавшим на день данного согласования, в случае, если порядок установления зоны был предусмотрен указанным законодательством;

– 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.

Правообладатель зданий, сооружений, в связи с размещением которых до 1 января 2025 года установлена ЗОУИТ, направляет в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ЕГРН и предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, документы, необходимые для внесения сведений о ЗОУИТ либо вносит изменения в сведения о такой зоне в ЕГРН, в целях обеспечения внесения данных сведений в ЕГРН в срок не позднее 1 января 2028 года.

Органы государственной власти (ОГВ) и органы местного самоуправления (ОМС) в случае принятия ими решений (актов) об установлении, изменении или о прекращении существования ЗОУИТ обязаны в пятидневный срок направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения о границах таких охранных зон) для внесения сведений в ЕГРН.

Орган регистрации прав в срок не позднее пятнадцати рабочих дней с даты поступления в порядке межведомственного информационного взаимодействия документов (содержащихся в них сведений), необходимых для внесения сведений в ЕГРН, вносит соответствующие сведения в ЕГРН в соответствии с порядком ведения ЕГРН.

В соответствии с п. 9 ч. 1 ст. 32 [3] ОГВ и ОМС обязаны направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в ЕГРН в случае принятия ими решения (акта) об установлении, изменении или о прекращении существования ЗОУИТ.

В соответствии с ч. 18.1 ст. 32 [3] обязательным приложением к документу (содержащимся в нем сведениям), направляемому в орган регистрации прав, являются подготовленные в электронной форме графическое описание местоположения границ ЗОУИТ, перечень координат характерных точек границ таких ЗОУИТ.

Существует еще один недочет, который сказывается на качестве определяемой кадастровой стоимости земельных участков, связан он с переходным периодом положений о ЗОУИТ. А именно, с принятием ФЗ № 342-ФЗ от 03.08.2018, начало действия нового регулирования переносилось несколько раз. Первоначально срок осуществления внесения всех сведений о ЗОУИТ в ЕГРН был опре-

делен до 01.02.2022 года. Позже была установлена новая дата, а именно до 01.01.2025. На сегодняшний день дата снова продлилась, теперь до 01.01.2028 года. Таким образом ситуация следующая, все ранее учтенные ЗОУИТ не теряют своего статуса и остаются действующими, однако предполагалось, что все не внесенные в ЕГРН ЗОУИТ должны были прекратить существование. Новые правила были введены для того чтобы все ЗОУИТ устанавливаемые после 01.01.2025 года были внесены в ЕГРН. Помимо этого, преследуется еще одна цель, это общедоступность сведений о ЗОУИТ установленных до 2025 года. Данное решение имеет важный смысл, потому как число ЗОУИТ возрастает, вместе с тем увеличивается риск попадания объекта в границы охраны. Произойти это может из-за отсутствия получения достоверной информации о верных границах ЗОУИТ. Есть и отрицательные стороны, перенос с 2025 на 2028 год срока внесения всех ЗОУИТ в ЕГРН может негативно сказаться на возможности деvelopeмента земельных участков.

Вопрос об установлении ЗОУИТ не так уж и прост. Одной из проблем может быть отказ со стороны органов власти. Это может произойти по различным причинам [5]. К основным и наиболее часто встречающимся можно отнести следующие:

- состав сведений заявления и пакета прилагаемой документации не соответствует требованиям нормативной правовой базы или содержит недостоверные данные;
- в описании местоположения границ зоны не указаны её параметры (ширина);
- копии предоставляемых документов не заверены в установленном порядке;
- несоответствие параметров объекта, указанных в технической документации, подготовленному описанию и др.

После верного утвержденного перечня документов следует направление документации в Росреестр в течение 5 дней в порядке межведомственного взаимодействия, с целью внесения сведений о границах в ЕГРН, то есть подтверждения факта установления охранной зоны.

Можно сделать вывод по вышесказанному, что процедура согласования границ охранной зоны объекта на сегодняшний день является обязательной частью её установления. Тем не менее, процесс проведения является достаточно неактуальным, бюрократичным и затратным по времени. Поэтому в данной области требуются коренные преобразования.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Быкова, Е. Н. Оценка земель с обременениями в использовании. Теория и методика : монография / Е. Н. Быкова. — Санкт-Петербург : Лань, 2022. — 240 с. — ISBN 978-5-8114-3182-3. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/205937> (дата обращения: 01.11.2023). — Режим доступа: для авториз. пользователей.

2. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации: ЗК : текст с изменениями на 28 апреля 2023 года : [Принят Государственной Думой 28 сентября 2001 года : одобрен Советом Федерации 10 октября 2001 года]. – Собрание законодательства Российской Федерации, № 44, 29.10.2001, ст.ст.4147-4148, – Текст : электронный. – Электронная информационно-справочная система «Техэксперт». – Режим доступа: для авториз. пользователей.

3. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости : Федеральный закон №218-ФЗ [Принят Государственной Думой 3 июля 2015 года : одобрен Советом Федерации 8 июля 2015 года]. – Собрание законодательства Российской Федерации, № 29 (ч I), 20.07.2015, ст.ст.4344, – Текст : электронный. – Электронная информационно-справочная система «Техэксперт». – Режим доступа: для авториз. пользователей.

4. Постановление Правительства РФ от 31.12.2015 № 1532 "Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1.3-10.12-13.3,15, 15.1,15.2 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством РФ на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости ". – 2015. С 4. – Текст: электронный // «Электронный фонд правовых и нормативно – технических документов». – URL: <https://docs.cntd.ru/document/420327657> (Дата обращения: 15.04.2023). – Режим доступа: для авториз. пользователей.

5. Алексеева, Н. А. Современные методы статистического анализа кадастровых данных : учебное пособие / Н. А. Алексеева. — Ижевск : УдГАУ, 2019. — 54 с. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/173038> (дата обращения: 01.11.2023). — Режим доступа: для авториз. пользователей.

© Д. А. Айтжанова, Е. И. Баранова, 2024