Санкт-Петербургский государственный университет

Кафедра гражданского права

**Правовой режим самовольной постройки, возведенной в охранной зоне**

 Выпускная квалификационная работа:

 студентки 2 курса магистратуры

 по направлению «Гражданское право,

 семейное право, международное

 частное право»

 очной формы обучения

 Проничевой Инны Леонидовны

 Научный руководитель:

 доцент, кандидат юридических наук

 Рыбалов Андрей Олегович

Санкт-Петербург

2018 год

Содержание:

ВВЕДЕНИЕ…………………...……………………………………………4

ГЛАВА 1. Понятие самовольной постройки и виды охранных зон..…..8

ГЛАВА 2. Осуществление строительства в охранных зонах..………..18

§1. Строительство в охранной зоне и зоне минимальных расстояний от оси газопровода. Применимые нормы и последствия строительства…...18

§2. Строительство в охранной зоне линий электропередач. Применимые нормы и последствия строительства………………………..23

ГЛАВА 3. Правовое значение невнесения информации об охранной зоне в публичные реестры……………………………………..……………27

§1. Правовое значение невнесения информации об охранной зоне газопровода в публичные реестры………..………………………………...27

§2. Правовое значение невнесения информации об охранной зоне линий электропередач в публичные реестры……………………………...40

ГЛАВА 4. Правовой режим иных зон с особыми условиями использования территорий………………………………………………….46

§1. Строительство в охранной зоне объекта культурного наследия….46

§2. Правовой режим приаэродромной территории…………………….51

§3. Запретные и иные зоны с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны……………………………………………………………………..55

ГЛАВА 5. Лица, ответственные за причинение убытков, вызванных признанием строения самовольным и его последующим сносом……..…60

ЗАКЛЮЧЕНИЕ…………………………………………………………..69

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ……………………………………………..…72

**ВВЕДЕНИЕ**

Активность бизнеса в области строительства является одним из основных показателей развития экономики государства. В связи с этим необходимо создать законодательную основу, позволяющую обеспечить лицу, осуществляющему строительство, гарантию того, что вложение средств приведет к реализации задуманных бизнес-решений, а в дальнейшем - к получению прибыли и развитию новых проектов. Однако в сложившихся в России условиях во главу угла встает вопрос обеспечения минимизации потерь для лица, осуществившего строительство надлежащим образом и с соблюдением всех известных ему правил, в случае если такое строительство будет признано самовольным и подлежащим сносу. Таким образом, строительство из наименее рискового вложения нередко становится проектом с непредсказуемым результатом. Положение инвестора зависит не только от его финансового обеспечения и деятельности его контрагентов, но и от возможных непредвидимых изменений в публичных документах, влекущих полный или частичный запрет строительства на данной территории. Это касается, в том числе, и строительства жилья, которое затрагивает интересы населения, и обеспечение правовой возможности приобретения права собственности на которое является обязанностью и стратегической задачей государства.

Целью данной работы является выявление случаев, при которых лицо, осуществившее строительство, будет лишено возможности приобретения права на возведенный объект по причине того, что такое строительство нарушает охранные зоны (в том числе минимальные расстояния до магистральных газопроводов) промышленных объектов, культурных объектов, аэропортов, военных объектов. Особое внимание будет уделено возможности осуществления проверки того, какие охранные зоны находятся в непосредственной близости к земельному участку, а также тому, имеет ли правовое значение отсутствие такой зоны в публично доступных реестрах (государственном кадастре недвижимости, едином государственном реестре прав на недвижимое имущество, едином государственном реестре недвижимости).[[1]](#footnote-1)

Необходимо признать, что данная проблема, являясь совершенно не разработанной в научной литературе, на практике в большинстве случаев решается не в пользу лиц, осуществивших строительство и покупателей недвижимости, то есть потенциальных собственников. В случае нарушения строительных норм и правил применяется специальное регулирование, позволяющее ограничивать право собственности на возведенные объекты, несмотря на государственную регистрацию права собственности. Такое положение дел может быть признано не в полной мере соответствующим основным положениям Конституции РФ (ст. 35), а также международным актам, гарантирующим защиту и уважение права собственности каждого физического или юридического лица (ст. 1 Протокола №1 к Конвенции о защите прав человека и основных свобод). Не вызывает сомнения необходимость разрешения данной проблемы не только на уровне судебной практики, но и на уровне законодательных решений, соответствующих принципам охраны права собственности и права на жилище. Необходимо обеспечить предсказуемость оборота в данной сфере и возможность стабильного развития строительства путем принятия однозначных законодательных решений. В то же время, необходимо принять во внимание принцип добросовестности, служащий основой любой экономической деятельности, и учитывать возможности лица, осуществляющего строительство, по проверке наличия тех или иных ограничений на конкретном земельном участке.

Как известно, право собственности не может быть признано безграничным правом, и его ограничения возможны в определенных пределах и при наличии значимых целей, например, в интересах общества либо публичных интересах. Однако такое ограничение должно быть обосновано, необходимо и соразмерно. Это означает, что достижение публичной цели возможно только путем ограничения права, а само ограничение права не носит чрезмерного характера и не лишает это право всякого смысла. На данный момент ограничения, установленные в законах, в свете их толкования судебной практикой, можно признать несоразмерными, а также неопределенными, что является наиболее опасным для развития строительной отрасли.

Таким образом, для достижения указанной выше цели необходимо обозначить следующие задачи:

- Анализ практики судов по вопросам признания объектов недвижимости, возведенных в охранных зонах, самовольными постройками и сноса таких построек.

- Определение возможности предварительного выявления наличия охранной зоны на территории, на которой планируется строительство.

- Оценка значения добросовестности лица, осуществившего строительство, при принятии решения о возможности признании права собственности на самовольную постройку.

- Формулирование правил, обеспечивающих снижение рисков при строительстве, осуществляемом на участке, находящемся на территории с высокой вероятностью наличия охранной зоны.

- Выявление возможности возмещения убытков, понесенных лицом, осуществившим строительство, от признания объекта недвижимости самовольной постройкой и его сноса.

- Обозначение возможности компенсации потерь, вызванных установлением охранной зоны.

Актуальность выбранной темы выпускной квалификационной работы обусловлена тем, что на данном этапе реформирования регистрационной системы, с одной стороны, реализуется тенденция по систематизации информации об объектах недвижимости, их обременениях и обеспечению доступа граждан и юридических лиц к такой информации, а с другой стороны, нивелируется принцип публичной достоверности реестра, который уступает нормам законодательства об установлении охранных зон. С 01 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон РФ от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», основной целью которого является объединение в едином государственном реестре прав на недвижимость функций как единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, так и кадастра недвижимости, что должно привести к устранению противоречий двух публичных систем. Согласно ст. 1 указанного Федерального закона Единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений. В то же время, отсутствие в реестре информации об охранной зоне не исключает её наличие, а также наличие ограничений и обременений прав на земельный участок.

Очевидно, что реформирование регистрационной системы произведено лишь частично, что не позволяет обеспечить интересы собственников недвижимости. Необходима последовательная реализация принципа публичной достоверности и принципа внесения в рамках формирования так называемого «регистрационного права»,[[2]](#footnote-2) что в результате должно привести к тому, что запись в реестре будет являться необходимым и достаточным юридическим основанием для защиты прав добросовестных участников оборота.

**ГЛАВА 1**

**ПОНЯТИЕ САМОВОЛЬНОЙ ПОСТРОЙКИ И ВИДЫ ОХРАННЫХ ЗОН**

Самовольная постройка – это здание, сооружение или иное строение, которое не является объектом права и, по общему правилу, подлежит сносу. Постройка считается самовольной, если она возведена на не предназначенном для такого строительства земельном участке или на участке, который не был предоставлен в установленном порядке, либо разрешенное использование которого не допускает строительства данного объекта, а также в случае если для осуществления строительства не были получены необходимые разрешительные документы, или если такое строительство осуществлено с нарушением градостроительных и строительных норм и правил (п. 1 ст. 222 Гражданского кодекса РФ, далее – «**ГК РФ»**). Из телеологического толкования п. 1 ст. 222 ГК РФ следует, что самовольной может быть признана только постройка, отвечающая признакам недвижимого имущества.

В литературе отмечают, что термин «недвижимость» в данном случае не имеет правового значения, придаваемого ему законом, по причине того, что самовольная постройка не является объектом права.[[3]](#footnote-3) Однако такая постройка должна обладать сущностными признаками, «природными свойствами»[[4]](#footnote-4) недвижимого имущества, перечисленными в ст. 130 ГК РФ – иметь прочную связь с землей, исключать возможность перемещения без несоразмерного ущерба своему назначению. Несмотря на перечисленные признаки, позволяющие характеризовать объект как недвижимость, законодательство не позволяет считать самовольную постройку объектом прав по причине того, что она возведена на земельном участке, не предназначенном для такого строительства, либо для её возведения не было получено необходимых разрешений. Возведенный объект не может стать объектом недвижимости, даже если права на него зарегистрированы в реестре прав на недвижимое имущество. Таким образом, «некапитальный характер» строения исключает возможность обращения с требованием о сносе самовольной постройки, несмотря на то, что некоторые авторы считают такой подход нецелесообразным.[[5]](#footnote-5) Следует согласиться с тем, что временные некапитальные постройки не могут быть признаны самовольными.[[6]](#footnote-6)

В подтверждение тезиса о том, что самовольной постройкой может быть признан только объект, обладающий признаками недвижимости, следует привести дело, рассмотренное Высшим арбитражным судом РФ (Постановление Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 24 января 2012 года № 12576/11), в котором ставился вопрос о возможности удовлетворения требования о сносе самовольного строения, не обладающего сущностными признаками недвижимого имущества. Позиция истца (Главного управления по земельным ресурсам Омской области) была основана на п. 2 ст. 222 ГК РФ и заключалась в требовании о сносе самовольной постройки и признании зарегистрированного права отсутствующим. Рассматривая данное дело, следует отметить, что, во-первых, сформулированные таким образом требования противоречат друг другу. Данное противоречие заключается в том, что в одном из пунктов просительной части истец требует снести самовольную постройку, которая объектом права не является, и право на нее не может возникнуть даже в случае регистрации такового, а в другом пункте истец требует признать право отсутствующим, несмотря на то, что такое право не могло возникнуть по причине, указанной в пункте выше.

Во-вторых, необходимо учитывать, что регистрационная запись, которая наличествовала в отношении права собственности на имущество ответчика, не изменяла сущностных признаков строения и не наделяла его имущество признаками недвижимости, что не позволяло истцу ссылаться на ст. 222 ГК РФ. Таким образом, для обращения с требованием о сносе самовольной постройки необходимо, чтобы такая постройка обладала сущностными признаками недвижимого имущества. В то же время регистрация права на такое имущество не является фактом, подтверждающим наличие сущностных признаков, а также не ведет к приобретению права собственности на такой объект.

Следует обратить внимание, что в случае если самовольная постройка отвечает признакам недвижимого имущества, а права на нее зарегистрированы в реестре прав на недвижимое имущество, лицо, осуществившее такое строительство, несмотря на регистрационную запись, не является собственником какого-либо объекта права.[[7]](#footnote-7) Регистрация не может быть признана фактом, изменяющим природу явлений,[[8]](#footnote-8) а единый реестр прав на недвижимость не обладает правообразующей функцией, и его публичная достоверность не может считаться абсолютной.[[9]](#footnote-9) Таким образом, обращение собственника земельного участка к реестру при попытке защиты своих прав в суде не является эффективным.[[10]](#footnote-10) Как указал Верховный суд РФ[[11]](#footnote-11) регистрация – это акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимость. Данный тезис подтвердил Конституционный суд РФ,[[12]](#footnote-12) указав, что регистрация права не может подменять основания возникновения права, являясь лишь подтверждением его наличия. Следовательно, предусмотренный в ст. 8.1 ГК РФ принцип внесения не должен рассматриваться как обеспечивающий существование права только по причине наличия записи в отсутствие правового основания. Право действительно возникает только с момента регистрации в едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН), однако для этого необходимы предпосылки, служащие основанием возникновения права.

В рамках данной работы будут рассматриваться не все случаи, перечисленные в п. 1 ст. 222 ГК РФ, при которых возведенная постройка рассматривается как самовольная, а только те, в которых строительство осуществлено с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, а также границ зон с особыми условиями использования территорий, которые согласно законодательству предназначены для охраны того или иного объекта от негативного внешнего воздействия или, напротив, охраны окружающей среды от воздействия такого объекта. Несмотря на то, что данный вопрос связан с земельным и градостроительным законодательством, от его решения зависит, будет ли рассматриваться возведенное строение в качестве объекта гражданского права. Следует подчеркнуть, что в большинстве судебных решений, проанализированных в ходе данной работы, строительство осуществлялось после получения соответствующего разрешения и лицо, осуществившее такое строительство, не имело возможности узнать о том, что строение будет считаться самовольным и право собственности на него не возникнет.

Необходимо отметить, что охранные зоны могут располагаться не только на землях промышленности, энергетики <…> или иного специального назначения (пп. 3 п. 1 ст. 7 Земельного кодекса РФ, далее – «**ЗК РФ**»), но и на землях других категорий, например, населенных пунктов (п. 2 ст. 7 ЗК РФ). В связи с этим, возникает проблема выявления наличия той или иной охранной зоны на интересующей собственника территории. Главный вопрос, от решения которого во многих случаях зависит возможность приобретения права собственности, заключается в том, возможно ли гарантировать отсутствие ограничений в виде зон с особыми условиями использования территорий при их отсутствии в ЕГРН или иных публично доступных реестрах. Очевидно, что такие зоны могут значительно уменьшить возможность использования конкретного земельного участка его собственником, что должно быть доведено до его сведения путем внесения значимой информации в публичные реестры и правила землепользования и застройки.

В ходе анализа судебной практики одним из основных рассматриваемых критериев была добросовестность лица, осуществившего строительство, а также реальная возможность получения информации о наличии зоны. Так как одной из задач данной работы является формулирование правил, обеспечивающих снижение рисков при строительстве, в ходе изучения практики оценивалась возможность самостоятельной проверки собственником наличия зоны, например, рассматривались правила землепользования и застройки, документы территориального планирования. По причине ограниченной возможности осуществления предварительной проверки и отсутствия необходимой информации была поставлена задача по поиску способов компенсации лицу, осуществившему строительство, убытков, вызванных признанием его строения самовольным и последующим сносом.

Вопрос обеспечения возможности проверки наличия того или иного промышленного объекта на территории, прилегающей к земельному участку собственника, особенно остро встает в свете последних изменений, внесенных в ст. 222 ГК РФ, новая редакция которой позволяет принимать решения о сносе построек, возведенных в зоне с особыми условиями использования территорий, в административном порядке. Также в новой редакции претерпел изменения п. 1 указанной статьи, из которого была исключена необходимость существенности нарушений градостроительных и строительных норм и правил. Таким образом, на сегодняшний день любое нарушение рассматривается в качестве основания для признания строительства самовольным, что не способствует стабильности оборота и делает решение вопроса о том, приобрело ли лицо право на вновь построенный объект недвижимости, в значительной степени непредсказуемым.

Под термином «охранные зоны» в рамках данной работы понимаются зоны с особыми условиями использования территорий (п. 4 ч.1 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ (далее – «**ГрК РФ**»)). К таким зонам относятся охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации. Особое внимание будет уделено зонам, с которыми чаще всего приходится сталкиваться при осуществлении строительства – это охранные зоны линий высоковольтных электропередач (далее – «**ЛЭП»**), газопроводов, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, запретные и иные зоны с особыми условиями использования земель. Кроме того, будут рассмотрены случаи строительства в границах зон минимальных расстояний от оси трубопровода до зданий сооружений, а также на приаэродромной территории.

В соответствии с тем, к какому из перечисленных видов относится охранная зона, осуществляется определение её размера, то есть территории, на которую накладывается определенное ограничение. Для того чтобы определить размер, порядок установления охранной зоны и момент, с которого такая зона имеет правовое значение для третьих лиц, необходимо рассмотреть нормативную базу, регулирующую данный порядок. В качестве первого источника необходимо обратиться к ЗК РФ, который устанавливает возможность ограничения прав на земельные участки путем определения условий ведения деятельности в охранных зонах (п.1 ч. 2 ст. 56 ЗК РФ, ст. 87 ЗК РФ), а также содержит отсылки к другим нормативным актам.

Например, согласно п. 6 ст. 90 ЗК РФ границы охранных зон объектов газоснабжения определяются на основании строительных норм и правил,[[13]](#footnote-13) правил охраны магистральных трубопроводов, которые утверждены Министерством топлива и энергетики Российской Федерации 29 апреля 1992 года, и постановлением Федерального горного и промышленного надзора России от 22 апреля 1992 года № 9. Согласно п. 2 ст. 89 ЗК РФ для обеспечения безопасного и безаварийного функционирования объектов электроэнергетики независимо от категорий земель устанавливаются охранные зоны в порядке, определяемом Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 года № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Кроме ЗК РФ, такие ограничения прав на земельные участки, как охранные зоны, могут устанавливаться на основании иных федеральных законов, например, Федерального закона от 19 июля 1998 года № 113-ФЗ «О гидрометеорологической службе» в порядке, предусмотренном Постановлением Правительства РФ от 27 августа 1999 года № 972 «Об утверждении Положения о создании охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением», Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (ст. 34) в порядке, предусмотренном Постановлением Правительства РФ от 12 сентября 2015 года № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации <…>».[[14]](#footnote-14) Перечисленные акты регулируют установление границ охранных зон (а в некоторых случаях их определения, если такие зоны не установлены) и являются согласно законодательству нормативными.

Наряду с охранными зонами, существуют минимальные расстояния, рассчитываемые от охраняемого объекта, несоблюдение которых по смыслу ст. 222 ГК РФ также приводит к тому, что строение будет считаться самовольным даже при его возведении согласно полученному разрешению на строительство вне охранной зоны объекта. Минимальные расстояния устанавливаются строительными нормами и правилами (далее – «**СНиП**»), которые по своей природе носят скорее технический, а не нормативный характер, однако, составляя законодательство о техническом регулировании, являются обязательными для неопределенного круга лиц. Как разъяснил Конституционный суд РФ в Определении от 06.10.2015 № 2318-О, СНиП 2.05.06-85\* «Магистральные трубопроводы» является дополнительной частью нормативной базы и распространяется на проектирование новых и реконструируемых магистральных трубопроводов. Соблюдение минимальных расстояний, установленных СНиП 2.05.06-85\* «Магистральные трубопроводы», необходимо для защиты жизни и здоровья граждан и окружающей среды. Таким образом, Конституционный суд путем системного толкования законодательства признал СНиП 2.05.06-85\* «Магистральные трубопроводы» в совокупности с другими нормативно-правовыми актами нормативным документом, исполнение которого обязательно для неопределенного круга лиц.

Однако, несмотря на то, что соблюдение СНиП обязательно, отсутствие у такого акта нормативного характера позволяет не применять в отношении него правил о регистрации в Минюсте России и об официальном опубликовании.[[15]](#footnote-15) К такому выводу пришёл Верховный суд РФ, рассматривая в апелляционном порядке заявление гражданина о признании недействующими неопубликованных в установленном порядке пункта 3.16 и таблицы 4\* СНиП 2.05.06-85\*, на основании которых на него возложена обязанность по сносу построек, признанных самовольными. По мнению Верховного суда, решение о необходимости сноса обосновано особенностями обеспечения промышленной безопасности, а также нормой ст. 32 Федерального закона от 31 марта 1999 г. № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» (далее – ФЗ «О газоснабжении в РФ»).

В то же время, в соответствии со ст. 2 ФЗ «О газоснабжении в РФ», охранная зона объектов системы газоснабжения устанавливается в целях обеспечения нормальных условий эксплуатации таких объектов и исключения возможности их повреждения, то есть служит для защиты охраняемого объекта от возможного внешнего воздействия. В свою очередь, СНиП служит для защиты от воздействия промышленного объекта на окружающую среду, что по своей природе имеет противоположное назначение. Данные положения приводят к выводу о том, что соблюдение границ охранных зон является обязанностью лиц, осуществляющих строительство зданий, а норм СНиП – лиц, осуществляющих строительство газопроводов,[[16]](#footnote-16) даже в случае признания СНиП нормативным актом. Однако, как было указано выше, такой вывод не следует из рассматриваемого решения Конституционного суда, который, отметив, что СНиП являются частью нормативного регулирования, указал, что при строительстве недвижимого имущества необходимо соблюдать требования о целевом назначении участка, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

Таким образом, Конституционный суд подтвердил, что лицо, осуществляющее строительство, не имеет возможности самостоятельно оценивать тот или иной риск, исходящий от промышленного объекта, и обязано соблюдать СНиП. Так как Конституционный суд не анализирует фактические обстоятельства конкретного дела, вопрос заявителя о применимости норм СНиП не был разрешен, но позиция суда, следующая из представленной аргументации, представляется однозначной.

**ГЛАВА 2**

**ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА В ОХРАННЫХ ЗОНАХ**

§1. Строительство в охранной зоне и зоне минимальных расстояний от оси газопровода. Применимые нормы и последствия строительства

 Вопрос о том, какие нормы, регулирующие охранные зоны газопроводов, нужно соблюдать при строительстве здания, для того чтобы приобрести на него право собственности, наиболее широко освещен в апелляционном определении Судебной коллегии по гражданским делам Курганского областного суда по делу № 33-3573/2014 от 18 декабря 2014 года. ОАО «Газпром» и ООО «Газпром трансгаз Екатеринбург» требовали снести постройки, возведенные с нарушением минимальных расстояний от оси газопровода (83,66 м и 98,87 м, вместо предусмотренных 150 м). В свою очередь, ответчики ссылались на то, что здания не нарушают границы охранной зоны газопровода (25 м), а также не ограничивают возможность осуществлять необходимые работы на газопроводе. Однако суд поддержал выводы суда первой инстанции и вынес решение против ответчиков, так как здания возведены на расстоянии меньше допустимого, что «нарушает права истца на безопасную эксплуатацию газопровода» и «может повлечь неблагоприятные последствия в случае возникновения аварийной ситуации на опасном объекте». Судом было отмечено, что императивный характер нормы ч. 4 ст. 32 ФЗ «О газоснабжении в РФ», которая устанавливает обязанность осуществить снос строений, возведенных с нарушением СНиП, не позволяет принимать во внимание доводы о том, что такое строение не ограничивает возможность собственника газопровода осуществлять его ремонт и иные необходимые работы.

Таким образом, необходимо руководствоваться формальным правилом определения минимального расстояния, а не оценивать возможность доступа собственника к газопроводу. Аналогичные выводы можно найти в Постановлениях Федерального арбитражного суда Московского округа от 5 мая 2011 года № КГ-А41/3014-11, от 23 июля 2012 года по делу № А41-17717/09, Постановлении арбитражного суда Поволжского округа от 07 февраля 2011 года по делу № А57-20862/2009, Определении Высшего арбитражного суда от 29 декабря 2011 года № ВАС-16620/11, где суды, обращаясь к ФЗ «О газоснабжении в РФ», также указали на императивный характер его норм. Незначительность нарушения минимально допустимого расстояния не была принята в качестве аргумента в пользу возможности признания права на самовольную постройку (Определение Верховного суда РФ от 19 января 2016 года № 11-КГ15-33).

Следует отметить, что выдача разрешения на строительство не гарантирует получившему его лицу приобретение права на возведенную постройку, в случае если таковая будет нарушать СНиП или охранные зоны промышленных объектов (Определение Высшего арбитражного суда от 29 декабря 2011 года № ВАС-16620/11, Определение Верховного суда от 19 января 2016 года №11-КГ15-33). Таким образом, любое строительство, осуществленное в охранной зоне газопровода либо с нарушением минимальных расстояний до указанного объекта, ведет к признанию такого объекта самовольной постройкой, а также возможности сноса по причине отсутствия приобретения права собственности лицом, осуществившим строительство.

Вместе с тем, такая практика не может считаться полностью соответствующей законодательству. Во-первых, как было указано выше, СНиП – это технические правила, соблюдение которых возлагается на лиц, осуществляющих строительство. СНиП 2.05.06-85\* «Магистральные трубопроводы», примененный в рассмотренном выше деле, содержит прямое указание на то, что его правила распространяются на проектирование новых и реконструируемых магистральных трубопроводов и ответвлений от них (п. 1.1), а не зданий и сооружений. Для определения минимального расстояния необходимы данные о том, где именно находится ось газопровода, каков его класс и номинальный диаметр. Таким образом, возложение на граждан либо юридических лиц обязанности по расчету минимального расстояния не может считаться обоснованным.

Во-вторых, согласно п. 3.15 СНиП 2.05.06-85\* «Магистральные трубопроводы» охранная зона такого трубопровода является территорией или акваторией с особыми условиями использования, установленной вдоль магистрального трубопровода для обеспечения его безопасности. Ключевым является то, что для обеспечения безопасности трубопровода служит именно охранная зона, которая ответчиками по делу № 33-3573/2014 Курганского областного суда не была нарушена.

В-третьих, охранная зона магистрального газопровода не была установлена, а минимальные расстояния от оси газопровода были не только не установлены, но и не имеют порядка такого установления и не подлежат внесению в публичные реестры. В случае если охранная зона газопровода была бы установлена и внесена в реестр либо, по меньшей мере, в документы градостроительного зонирования, лица, осуществившее строительство, были бы осведомлены о наличии газопровода и необходимости уточнения правил строительства, в том числе соблюдении минимальных расстояний, если такие требования могут считаться обоснованными. Стоит заметить и противоречивость суждений Конституционного суда,[[17]](#footnote-17) который сначала указал, что «ограничение прав на землю» устанавливается в специальном порядке и подлежит государственной регистрации, однако в следующем пункте опроверг данный вывод, заключив, что границы охранных зон определяются на основании строительных норм и правил, а также правил охраны магистральных трубопроводов. В указанном выше Определении Конституционный суд рассматривал заявление истицы по делу № 33-3573/2014 Курганского областного суда, которой в итоге не удалось защитить право на свою недвижимость.

В-четвертых, необходимость соблюдения СНиП 2.05.06-85\* «Магистральные трубопроводы» при строительстве зданий в законодательстве прямо не установлена. Однако согласно буквальному толкованию Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ при строительстве должны соблюдаться все технические нормы, перечисленные в перечне обязательных стандартов и сводов правил,[[18]](#footnote-18) в том числе СНиП 2.05.06-85\* «Магистральные трубопроводы», без указания на то, какие именно технические правила применяются при строительстве зданий, а какие – линейных сооружений. С помощью телеологического толкования можно заключить, что такое разделение необходимо, однако однозначного ответа закон не дает, а судебная практика, в том числе Конституционный суд РФ, идёт по пути необходимости соблюдения всех технических регламентов.

В-пятых, необходимо поставить вопрос о конституционности нормы ст. 32 ФЗ «О газоснабжении в РФ», которая, устанавливая обязательное для применения неограниченного круга лиц правило, ссылается на акт технического регулирования, наличие оснований применения которого к лицам, осуществляющим строительство зданий и сооружений, не является очевидным.

В-шестых, Верховный суд в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством,[[19]](#footnote-19) приходил к выводу о том, что осуществление самовольной постройки является виновным действием, что означает, что санкция в виде сноса такого строения не может быть применена при отсутствии вины лица, осуществившего строительство. Причины, по которым Верховный суд не стал оценивать вину в рассматриваемом деле являются неочевидными.

Подводя итог сказанному, несмотря на наличие императивной нормы ч. 4 ст. 32 ФЗ «О газоснабжении в РФ», которая не допускает возможность сохранения строений, возведенных с нарушением норм СНиП, нельзя говорить об обязанности лица, осуществившего строительство, нести риск, причиненный сносом. Стоит обратить внимание на позицию Семнадцатого арбитражного апелляционного суда, выраженную в постановлении по делу № А71-15106/2014 от 5 октября 2015 года. В рамках указанного дела был рассмотрен иск общества «Газпром трансгаз Чайковский» о сносе жилого дома, находящегося в зоне минимальных расстояний от оси газопровода, который был квалифицирован судом как негаторный. Суд, с одной стороны, указал, что даже незначительное нарушение градостроительных и строительных норм может являться основанием для удовлетворения требования о сносе, но, с другой стороны, признал, что удовлетворение требования истца возможно, только если нарушается его право собственности или законное владение. Нахождение здания в зоне минимального расстояния от оси газопровода не может считаться таким нарушением, а СНиП 2.05.06-85\* «Магистральные трубопроводы» запрещает прокладку новых трубопроводов, а не строительство жилых домов.

Таким образом, суд исходил из того, что границы охранной зоны, необходимой для защиты трубопровода, не нарушены, а, следовательно, не нарушены и интересы истца. Нарушение минимальных расстояний не рассматривалось судом как нарушение интересов истца, а защита ответчика от вероятного воздействия газопровода, о которой он не заявлял, не должна иметь места. Представляется, что такое решение полностью соответствует принципу состязательности сторон и наилучшим образом обеспечивает баланс интересов собственников газопровода и строения. Однако данное дело впоследствии было рассмотрено Верховным судом РФ,[[20]](#footnote-20) который признал постройку самовольной и подлежащей сносу. Данное дело будет подробно проанализировано в Главе 3 настоящей работы в свете правового значения невнесения информации о наличии газопроводов и их охранных зон в публичные реестры.

Следует положительно оценивать подход судов, согласно которому решение о сносе должно приниматься только в исключительных случаях и причинять собственникам строений наименьшие убытки. Например, дело, рассмотренное Верховным судом РФ,[[21]](#footnote-21) приведенное выше в качестве иллюстрации того, что суды не учитывают незначительность нарушения зоны минимальных расстояний, было направленно на новое рассмотрение. В результате Верховный суд Республики Татарстан[[22]](#footnote-22) пришел к выводу о том, что снос строения является несоразмерным последствием нарушения, а для соблюдения зоны минимальных расстояний достаточно произвести лишь снос части дома.

§2. Строительство в охранной зоне линий электропередач. Применимые нормы и последствия строительства.

Иное регулирование установлено в отношении строительства в охранной зоне ЛЭП. Во-первых, в отличие от магистральных газопроводов, в отношении ЛЭП не установлены минимальные расстояния, в границах которых существуют ограничения строительства. Во-вторых, суды, рассматривая иски о сносе самовольных построек в охранных зонах ЛЭП, не ограничены абсолютными законодательными запретами строительства в охранных зонах, и оценивают все обстоятельства в совокупности для решения вопроса о том, нарушается ли возможность доступа собственника ЛЭП к своему объекту. Для того чтобы осуществить строительство в охранной зоне ЛЭП, необходимо получить согласование на такое строительство у собственника ЛЭП, которое требуется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 года № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Следует рассмотреть примеры решений по искам о признании строительства самовольным в тех случаях, когда необходимого согласования не было произведено. Например, в одном из дел, рассмотренных арбитражным судом Дальневосточного округа,[[23]](#footnote-23) застройщик получил разрешение на строительство, после чего возвел торговый центр в охранной зоне без согласования такого строительства с собственником ЛЭП. Иск собственника ЛЭП был квалифицирован как негаторный (ст. 304 ГК РФ), а представленные доказательства оценивались с точки зрения того, насколько осуществленное строительство препятствует собственнику ЛЭП «в осуществлении обслуживания и ремонта».

Суд отметил, что постройка подлежит сносу только в случае если она создает угрозу жизни и здоровью граждан, что прямо указано в п. 3 ст. 222 ГК РФ как признак, отсутствие которого является необходимым для приобретения права на самовольную постройку в судебном порядке. В результате представленные истцом доказательства были оценены судом как недостаточные для установления наличия препятствий «в осуществлении обслуживания и ремонта» ЛЭП, следовательно, постройка, возведенная в охранной зоне, не может быть признана самовольной.

Представляется, что позиция суда, заключающаяся в необходимости оценки того, препятствует ли строительство использованию промышленного объекта, является обоснованной и обеспечивающей баланс интересов собственника ЛЭП и лица, осуществившего строительство. Указанное решение было поддержано судьей Верховного суда (Определение от 15 августа 2016 года № 303-ЭС16-9293), который отказал в передаче кассационной жалобы на рассмотрение экономической коллегией Верховного суда.

Как было указано выше, охранные зоны ЛЭП устанавливаются независимо от категории земель в порядке, определяемом Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 года № 160, которое предусматривает необходимость согласования строительства, капитального ремонта, реконструкции и сноса зданий в пределах охранных зон с сетевой организацией. Нормы, аналогичной ст. 32 ФЗ «О газоснабжении в РФ», императивно запрещающей любое строительство в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства, не установлено, кроме того, от таких объектов не устанавливаются минимальные расстояния. В связи с этим суды имеют возможность в каждом случае оценивать целесообразность сноса постройки в охранной зоне ЛЭП, возведенной без согласования с сетевой компанией, с учетом характера строения и возможности доступа собственника ЛЭП к его объекту (за исключением п. 9 Постановления Правительства РФ от 24 февраля 2009 года № 160, устанавливающего абсолютный запрет на размещение ряда объектов).

Однако, несмотря на более мягкое законодательное регулирование и отсутствие прямых запретов на строительство в охранных зонах ЛЭП (кроме исключений, установленных п. 9 Постановления Правительства РФ от 24 февраля 2009 года № 160), не все суды следуют практике, согласно которой необходимо оценивать каждую ситуацию с точки зрения возможности сохранения постройки, неограничивающей доступ к ЛЭП. Например, в Постановлении Арбитражного суда Московского округа от 5 октября 2015 года по делу № А41-11730/14 вопрос о том, ограничивается ли доступ собственника к ЛЭП, не рассматривался, и судом было принято решение о необходимости сноса строения (автошколы), часть которого попадает в охранную зону. Лицом, осуществившим строительство, было получено разрешение на строительство от 21 июня 2013 года, несмотря на то, что сведения об установлении границ охранной зоны были внесены в государственный кадастр недвижимости ранее – 20 июля 2012 года, что не вызвало сомнений в правомерности строительства ни у самого ответчика, ни у органа, выдавшего разрешение. Однако суд, с учетом отсутствия прямого запрета на строительство, не должен был принимать решение на основании лишь формального толкования ст. 222 ГК РФ. Такой подход не учитывает характер строительства, возможность доступа собственника ЛЭП к объекту, а также необоснованно ограничивает возможность приобретения лицом права собственности на возведенный объект.

Таким образом, суд, основываясь на том, что охранная зона была установлена в документах кадастрового учета, не рассмотрел целесообразность сноса и возможность доступа собственника ЛЭП к своему объекту с учетом того, что автошкола не является объектом, строительство которого императивно запрещено в охранной зоне согласно п. 9 Постановления Правительства от 24 февраля 2009 года № 160. Полученное разрешение на строительство не позволило собственнику доказать законность осуществленного строительства, а наличие установленной в кадастре охранной зоны стало еще одним из факторов, позволивших суду не оценивать возможность сохранения строения без ущерба для собственника ЛЭП.

**ГЛАВА 3**

**ПРАВОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ НЕВНЕСЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОХРАННОЙ ЗОНЕ В ПУБЛИЧНЫЕ РЕЕСТРЫ**

§1. Правовое значение невнесения информации об охранной зоне газопровода в публичные реестры

 Для того чтобы собственник участка мог осуществить строительство, соблюдая охранные зоны и границы минимальных расстояний до газопроводов, необходимо, чтобы информация о таких зонах была внесена в публичные реестры. Однако, несмотря на то, что в законодательных актах используется термин «устанавливается», следует признать, что размещение газопровода сопровождается возникновением охранных зон вне зависимости от того, внесены ли такие зоны в государственный кадастр недвижимости или реестр прав на недвижимое имущество,[[24]](#footnote-24) отмечены ли они на публичных картах, уведомлен ли собственник участка, на который накладывается такое ограничение, о том, какой правовой режим действует на данной территории. Зачастую собственник не имеет возможности проверить, какие объекты располагаются вокруг его участка, а также каковы их параметры, что необходимо для определения размера охранной зоны объекта и расчета минимальных расстояний, в границах которых запрещается строительство.

Суды ссылаются на то, что существование охраняемых объектов на картах районов обязывает органы, выдающие разрешения на строительство, учитывать это и отказывать собственникам в возможности осуществления строительства (Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 5 мая 2011 года № КГ-А41/3014-11). Таким образом, собственник участка опосредованно становится «уведомленным» о том, что на территории, прилегающей к его земельному участку, расположен промышленный объект. В свою очередь, Земельный кодекс регулирует отношения по поводу установления зон, указывая, что к решению об установлении зоны с особыми условиями использования территории должны быть приложены сведения о границах таких зон, содержащие текстовое и графическое описание границ, перечень координатных точек (п. 5.1 ст. 87 ЗК РФ). Согласно Федеральному закону от 13 июля 2015 года № 252-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» до 1 января 2022 года сведения о местоположении границ зон с особыми условиями использования территории подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости. Однако последствия невнесения охранной зоны газопровода прямо не указаны.

В то же время, как было отмечено выше, на практике наличие охранной зоны обусловливается наличием промышленного объекта, а размер охранной зоны определяется актами, устанавливающими размер зон охраны или зон, составляющих минимальное расстояние до объекта. Решение об установлении охранной зоны в большинстве случаев либо не принимается, либо информация о нём не вносится в публичные реестры. Данный вывод следует из рассмотренного выше Определения Конституционного суда от 10 ноября 2016 года № 2372-О, а также ряда решений Верховного суда РФ. Например, в Определении Верховного суда РФ от 27 сентября 2016 года по делу № 309-ЭС16-5381, А71-15106/2014 (Судебная коллегия по экономическим спорам) рассматривалась ситуация, сходная с той, что была предметом рассмотрения Конституционного суда.

Согласно материалам дела, администрация района выдала разрешение на строительство в нарушение минимального расстояния от магистрального газопровода. Верховный суд, ссылаясь на позицию, выраженную по делу № АКПИ15-360, а также на ст. 32 ФЗ «О газоснабжении в РФ» и СНиП 2.05.06-85\*, отметил, что соблюдение минимальных расстояний необходимо для предотвращения возможных негативных последствий и направлено на защиту жизни и здоровья граждан. Ограничение фактического использования земельных участков и снос зданий, находящихся в зоне минимальных расстояний от оси газопровода, в данной ситуации являются необходимыми. Вынося такое решение, суд действует в интересах тех лиц, которые осуществили строительство и находятся в опасной зоне. Однако, все убытки, причиненные сносом строения, несет само защищаемое лицо, которое не знало о существовании такого газопровода. Кроме того, снос здания не гарантирует того, что лицо не будет находиться на участке, находящимся в его собственности,[[25]](#footnote-25) несмотря на наличие угрозы.

Вопрос возможности проверки наличия охранной зоны газопровода поднимался судами всех инстанций при рассмотрении данного дела. Было установлено, что газопровод был отмечен на карте района и внесен в паспорт безопасности территории муниципального образования. Однако ни в документах кадастрового учета, ни в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним ограничение в виде наличия на участке охранной зоны не было обозначено. Судами всех инстанций не придавалось должного значения выяснению того, какое поведение застройщика должно считаться добросовестным, а также имеет ли значение добросовестность в случае если в реестре обременения не зарегистрированы.

Как известно, регистрационному праву присущ принцип внесения, заключающий в себе отрицательную и положительную максимы,[[26]](#footnote-26) первая из которых заключается в том, что «чего нет в реестре – того нет в действительности», а вторая гласит, что «все, что есть в реестре, существует в действительности». Таким образом, при отсутствии зоны в реестре её не должно существовать и в действительности. Такая идеальная схема не может существовать в реальной действительности, однако стремление к обеспечению реализации данного принципа на практике позволит наибольшим образом обеспечить интересы собственников и потенциальных собственников земельных участков. То, что в реестре не записано, не влечет юридических последствий.[[27]](#footnote-27) В рассматриваемой ситуации лицо, осуществившее строительство, знало или, по крайней мере, могло знать о том, что в непосредственной близости находится газопровод, так как его охранная зона была обозначена знаками на местности, а также на карте землепользования.

Верховный суд указал, что охранные зоны нанесены на карту Завьяловского района и в паспорт безопасности территории муниципального образования. Однако с точки зрения принципа внесения такая информация не может считаться достаточной для признания наличия ограничений по использованию земельного участка. Следовательно, не вполне понятны цели признания лица, осуществившего строительство, недобросовестным, так как он будет таковым в любом случае по причине того, что не предпринял всех возможных и невозможных действий для обнаружения наличия газопровода. Если на таком лице не лежит обязанность по выяснению всех возможных ограничений перед получением разрешения на строительство, то лишается смысла и доказывание возможности узнать о наличии охранной зоны, так как согласно принципу внесения, указания на наличие таковой в правилах землепользования и застройки недостаточно.

Обеспечить внесение зоны в публичные реестры – первоочередная задача, позволяющая уведомить всех заинтересованных лиц о том, что возможность строительства может быть ограничена, однако на ком лежит обязанность по обеспечению такого внесения? Часть 3 ст. 56 ЗК РФ устанавливает, что ограничения прав на землю устанавливаются в порядке, предусмотренном для охранных зон. Согласно п. 3 ч. 6 ст. 90 ЗК РФ границы охранных зон, на которых размещены объекты системы газоснабжения, определяются на основании строительных норм и правил, которые содержат только размеры таких зон и методы их определения, а не порядок установления.

Из этого следует, что отсутствует прямо закрепленная обязанность собственника газопровода или органа, осуществляющего контроль в данной сфере, по внесению границ охранных зон в единый государственный реестр недвижимости. Согласно разъяснениям, данным Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии,[[28]](#footnote-28) сведения о зонах с особыми условиями использования территории направляются в орган кадастрового учета в соответствии с требованиями статьи 15 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» в рамках информационного взаимодействия с органами государственной власти или органами местного самоуправления, принявшими решение об установлении таких зон. Как следует из текста, обязанности принимать такое решение у органов нет, однако если решение принято, то должно осуществляться информационное взаимодействие, и зона должна быть установлена в реестре.

Согласно письму Министерства экономического развития РФ от 17 декабря 2009 года № 22066-ИМ/Д23[[29]](#footnote-29) сведения о зонах с особыми условиями использования территорий могут вноситься по заявлению органов, принявших решение об установлении такой зоны, а также заинтересованных лиц, которыми являются правообладатели объектов.

С 1 января 2017 года органы государственной власти и местного самоуправления обязаны направлять в орган регистрации прав документы для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости в случае принятия ими решений об установлении, изменении или о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территорий (п. 9 ч. 1 ст. 32 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости») (далее – **«№ 218-ФЗ**»), что также не влечет обязанность того или иного органа по принятию решения об установлении охранной зоны. Отсутствие органа, уполномоченного контролировать своевременное установлением охранной зоны и внесение её в реестр, приводит к тому, что риск и убытки несет лицо, осуществившее строительство, признанное впоследствии самовольным. Это ведет к тому, что любое строительство потенциально может быть признано самовольным вне зависимости от того, было ли получены соответствующие разрешения.

 С 1 января 2016 года вступили в силу изменения в ст. 87 ЗК РФ,[[30]](#footnote-30) согласно которым порядок установления зон с особыми условиями использования земель определяется Правительством РФ, органами исполнительной власти субъектов РФ и органами местного самоуправления в зависимости от того, кому принадлежат на праве собственности данные земли. Обязательным приложением к решению об установлении зоны являются сведения о границах такой зоны, которые должны содержать текстовое и графическое описания местоположения её границ. Подготовку текстового и графического описаний местоположения границ зоны с особыми условиями использования территории обеспечивает правообладатель объекта, подлежащего охране, или лица, заключившие с ним договор. Согласно ч. 5.3 ст. 87 ЗК РФ правообладатели земельных участков, включенных в границы зоны с особыми условиями использования территории, должны быть уведомлены об установлении ограничений в отношении их участков в течение пятнадцати дней с даты внесения в государственный кадастр недвижимости сведений об установлении зоны.

Несмотря на изменения, внесенные в ст. 87 ЗК РФ, по-прежнему прямо не определено лицо, которое отвечает за установление зоны и её внесение в реестр недвижимости. Обратившись к актам Правительства РФ,[[31]](#footnote-31) можно установить, что основанием для проведения кадастровых работ в целях установления границ охранной зоны с последующем внесением в реестр обременений земельных участков является решение органа исполнительной власти субъекта РФ. Таким образом, установить конкретное лицо, на котором лежит обязанность по внесению зоны в реестр, не представляется возможным.

Преодоление данной проблемы частично произведено путем внесения изменений в ГрК РФ, вступивших в силу с 1 января 2018 года. Согласно п. 13 ч. 3 ст. 55 ГрК РФ для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта электроэнергетики или системы газоснабжения необходимо предоставление текстового и графического описания местоположения границ охранной зоны, согласованных с органом государственной власти или местного самоуправления, уполномоченным на принятие решений об установлении такой зоны. Таким образом, обязательным приложением к разрешению на ввод в эксплуатацию являются представленные заявителем текстовое и графическое описания местоположения границ охранной зоны, и такое разрешение одновременно является решением об установлении охранной зоны указанного объекта. Следовательно, собственник газопровода, обращающийся за регистрацией права на объект недвижимости, будет подавать в регистрирующий орган разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, содержащее графическое описание охранной зоны такого объекта, что, вероятно, означает одновременную регистрацию и такой зоны в качестве обременения.

 Представляется, что в рамках межведомственного взаимодействия орган, выдавший разрешение на ввод в эксплуатацию, должен предоставить в реестр информацию о таких охранных зонах. Таким образом, изменения, внесенные в ГрК РФ, решают проблему относительно регистрации охранных зон новых газопроводов, но остается множество ранее построенных трубопроводов, информация о которых не содержится в каких-либо публично доступных документах. Согласно п. 2 ст. 5 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 252-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» до 1 января 2022 года сведения о местоположении границ зон с особыми условиями использования территории подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости. Однако законом не разъясняется, охранные зоны каких объектов подлежат внесению – новых или ранее построенных, а также не определяется круг лиц, отвечающих за осуществление кадастровых работ и внесение информации в реестр.

Как следует из рассмотренного выше определения Верховного суда РФ, получение разрешения на строительство не обеспечило возможность собственнику участка приобрести право собственности на недвижимость, возведенную, как представлялось собственнику, с соблюдением всех необходимых норм и правил. Следовательно, необходимо решить вопрос о том, какова правовая природа разрешения на строительство, и соответствие каким нормам и правилам оно подтверждает. Как отмечают авторы, разрешение на строительство не дает «индульгенцию от нарушений»[[32]](#footnote-32), которые «не заметил» сам орган. Разрешение на строительство является лишь «правоприменительным актом»[[33]](#footnote-33), без которого невозможно осуществление строительства. Однако такой акт не гарантирует соответствие проектной документации строительным нормам и правилам, а также не защищает лицо, осуществившее строительство, от возможного признания его строения самовольным.[[34]](#footnote-34)

В то же время, согласно ст. 51 ГрК РФ в действующей редакции[[35]](#footnote-35) разрешение на строительство – это документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории, проектом межевания территории, а также подтверждающий допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. В прежней редакции, действовавшей до 1 января 2017 года, разрешение на строительство подтверждало соответствие проектной документации только градостроительному плану земельного участка, который подготавливался на основании градостроительного регламента, не содержащего сведений об охранных зонах, а также, согласно сложившейся практике, проекта планировки территории и межевания территории и ряду иных документов.

В действующей редакции отдельно выделено, что разрешение на строительство подтверждает и соответствие ограничениям, установленным в отношении данного участка, то есть, в том числе, охранных зон, а также минимальных расстояний от оси газопровода. Однако даже без учета произошедших изменений разрешение на строительство по своей правовой природе является подтверждением права «строить определенный объект на определенном земельном участке»[[36]](#footnote-36) и орган, выдавший такое разрешение, «принимает на себя риск несоответствия этого подтверждения закону».

Действительно, суды, неоднократно оценивая добросовестность ответчика, не анализируют надлежащее исполнение обязанностей органом, который, обладая информацией о наличии газопровода и его охранной зоне, выдал разрешение на строительство. Например, согласно материалам дела (Определение Верховного суда РФ от 27 сентября 2016 года по делу № 309-ЭС16-5381), истец (собственник газопровода) вел переписку с администрацией района, подтверждающую осведомленность органа о наличии газопровода. Кроме того, между истцом и администрацией был заключен договор аренды земельных участков, необходимых для размещения наземных элементов газопровода.

Вопрос о том, на кого могут быть возложены убытки, причиненные застройщику признанием постройки самовольной и её последующим сносом, а также о том, на каком основании может быть взыскано возмещение таких убытков, будет рассмотрен в Главе 5 данной работы.

Представляется, что для того чтобы быть уверенным в возможности приобретения права собственности на создаваемый объект недвижимости, собственнику участка необходимо самому провести исследование карт районов в актуальной редакции, а также паспортов безопасности территорий муниципальных образований, доступ к которым на практике может быть затруднен. Например, паспорт безопасности муниципального образования разрабатывается в двух экземплярах, один из которых остается в исполнительном органе власти муниципального образования, а второй представляется в Главное управление МЧС России по субъекту Российской Федерации, в состав которого входит данное муниципальное образование.[[37]](#footnote-37)

Таким образом, доступ к такому документу является объективно ограниченным, а ссылка на данный документ в решении суда относима не к лицу, осуществившему строительство, а к органу, который такое строительство разрешил. В любом случае, паспорт безопасности представляет собой не карту, описывающее местоположение газопроводов и иных опасных объектов, а список таких объектов с указанием их общей протяженности, площади, мощности и т. д. Кроме того, остается открытым вопрос относительно того, какую именно карту имел в виду суд и в чьи полномочия входит обязанность по её составлению и обновлению. Следовательно, решение, принятое Верховным судом, во-первых, возлагает на лицо, планирующее осуществить строительство, дополнительные обязанности по проверке карт близлежащих территорий, а, во-вторых, создает риск того, что ограничения, которые существуют по причине наличия охраняемых объектов, не были обнаружены администрацией или не были внесены в документы, находящиеся в публичном доступе.

В связи с этим решением можно констатировать, что вопрос приобретения права собственности на здание, возведенное на собственном земельном участке, зависит, в том числе, от добросовестности органов власти, выдающих разрешение на строительство. Кроме того, в современной российской правовой действительности, несмотря на закрепление в законодательстве, не в полной мере действуют принцип внесения и принцип публичной достоверности реестра. Иначе вынесение решения, согласно которому право собственника участка ограничивается в отсутствие указания на то в реестре, обосновать не представляется возможным.

Как было отмечено выше, добросовестность лица, осуществившего строительство, не рассматривается судами в качестве основания для признания права собственности на возведенный объект. В то же время, Конституционный суд признал[[38]](#footnote-38), что норма п. 2 ст. 222 ГК РФ, позволяющая в качестве санкции за осуществление строительства с нарушением тех или иных требований законодательства производить снос таких строений, должна применяться только при наличии вины лица, осуществившего такое строительство. Данная позиция отражена и в упоминавшемся ранее Обзоре практики Верховного суда.[[39]](#footnote-39)

Согласно п. 3 ст. 1 ГК РФ участники гражданских правоотношений при установлении, осуществлении, защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей должны действовать добросовестно, а в силу п. 5 ст. 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений предполагается. Таким образом, закрепленный в ГК РФ принцип добросовестности не может игнорироваться при решении судом вопроса о приобретении права собственности лицом, осуществившим строительство, а отсутствие возможности определить наличие охранной зоны должно однозначно свидетельствовать о добросовестности в действиях лица.

Проблемой в данном случае является также то, что даже указание в государственном кадастре недвижимости на существование зоны не всегда позволяет определить её конкретные границы. Например, в материалах дела № 33–3573/2014 Курганского областного суда (апелляционное определение от 18 декабря 2014 года) есть документы, подтверждающие, что сведения о наличии охранной зоны газопровода были внесены в кадастр, однако информация о конкретных частях участка, которые попадают в зону, отсутствовала, что для собственника участка равнозначно отсутствию информации, так как сопоставить границы участка и границы зоны не представляется возможным.

Также суд указал, что магистральные газопроводы были нанесены на «карту землепользователей» района, а органы местного самоуправления ежегодно с 1995 года уведомлялись о наличии объекта, из чего следует, что собственник земельного участка был уведомлен о том, что его участок частично расположен в охранной зоне и полностью – в зоне минимально допустимых расстояний. Выходом из данной ситуации должны стать изменения, внесенные в ч. 5.1 ст. 87 ЗК РФ, согласно которым к решению об установлении зоны должны прилагаться сведения об её границах, содержащие текстовое и графическое описания местоположения границ такой зоны, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости. Подготовка таких сведений о границах обеспечивается правообладателями объектов (ч. 5.2 ст. 87 ЗК РФ), от которых будет зависеть правильность определения того, каковы границы действия ограничений, вызванных необходимостью охраны объекта.

Представляется, что последующая возможность такого правообладателя заявлять о том, что граница охранной зоны на самом деле имеет другие координатные точки, и в её границах находятся те или иные постройки, являющиеся самовольными, будет ограничена. Аналогичные правила содержатся и в п. 13 ч. 3 ст. 55 ГрК РФ, согласно которому указанные текстовые и графические описания границ зоны являются обязательными документами для получения разрешения на ввод в эксплуатацию. Кроме того, такие описания согласно ч. 18.1 ст. 32 № 218-ФЗ являются обязательным приложением, направляемым в орган регистрации прав.

В качестве заключения к данному параграфу необходимо упомянуть о том, что, помимо охранных зон, магистральный газопровод предполагает наличие определенного минимального расстояния от оси такого газопровода до того или иного строения. Порядка, предполагающего внесение в ЕГРН таких минимальных расстояний, не существует, а указание такого расстояния на картах правил землепользования и застройки не представляется возможным, так как требуемая СНиП удаленность обусловлена, в том числе, особенностями возводимого объекта. Например, расстояние будет варьироваться в зависимости от того, что планируется возвести вблизи газопровода – железную или автомобильную дорогу, мост, нежилое строение, ЛЭП. Для определения расстояния недостаточно знать класс и условный диаметр газопровода, что делает невозможным указание минимальных расстояний на картах в отношении каждого из объектов, указанных в СНиП. Однако наличие внесенной в реестр охранной зоны должно сигнализировать собственнику участка, планирующему строительство, о необходимости соблюдения и минимальных расстояний.

§2. Правовое значение невнесения информации об охранной зоне линий электропередач в публичные реестры.

 Вопрос о том, имеет ли правовое значение отсутствие охранной зоны ЛЭП в государственном кадастре недвижимости, был поднят в одном из дел, рассмотренных Верховным судом республики Татарстан (Апелляционное определение от 25 июля 2016 года по делу № 33-11286/2016). Согласно материалам указанного дела, воздушно-кабельная линия была построена в 1966 году, однако сведения об охранной зоне были внесены в данные кадастра недвижимости только в 2012 году. Позиция истца (собственника ЛЭП) была основана на том, что отсутствие охранной зоны в документах кадастрового учета не исключает действия её правового режима, возникающего вследствие фактического существования линии электропередачи. Ответчиком в данном деле был гражданин – собственник гаража, возведенного в охранной зоне. Следует отметить, что согласно Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 года № 160 строительство гаражей в охранной зоне ЛЭП запрещено, однако в ранее действовавшей редакции п. 6 предусматривал исключение такого запрета для гаражей, принадлежащих физическим лицам.

Гараж ответчика был возведен до принятия Постановления Правительства РФ от 26 августа 2013 года № 736 «О некоторых вопросах установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства», которым было устранено исключение для гаражей, принадлежащих физическим лицам (п. «б» п. 9), то есть по действовавшему на момент возведения гаража законодательству строительство допускалось. Постановление Правительства РФ № 736 распространяется только на объекты, построенные после его вступления в силу. Руководствуясь указанными нормами, суд отметил, что в период строительства охранные зоны ЛЭП не были в установленном порядке внесены в государственный кадастр недвижимости, следовательно, участок ответчика обременен такой зоной не был. Суд подчеркнул, что снос самовольной постройки является крайней мерой, применение которой должно быть обусловлено нарушением прав и охраняемых законом интересов граждан и юридических лиц, созданием угрозы жизни и здоровью граждан при наличии неустранимости и существенности таких нарушений.

Аналогичный вывод, заключающийся в том, что охранная зона, не внесенная в государственный кадастр недвижимости, не имеет правового значения и не может обременять земельные участки собственников, содержится в апелляционных определениях Верховного суда республики Татарстан от 4 июля 2016 года по делу № 33-11212/2016, от 23 июня 2016 года по делу № 33-10569/2016, от 9 июня 2014 года по делу № 33-7828/2014, а также в апелляционном определении Алтайского краевого суда от 27 октября 2015 года по делу № 33-10297/15. Суды также правомерно указали, что само по себе невыполнение ответчиком обязанности согласовать строительство спорного объекта с сетевой организацией при отсутствии доказательств нарушения прав и законных интересов истца и других лиц не может повлечь признание объекта самовольной постройкой и обосновать принятие решения о его сносе (Апелляционное определение Верховного суда Республики Татарстан от 30 мая 2016 года по делу № 33-9210/2016).

Федеральный арбитражный суд Московского округа (Постановление от 17 декабря 2013 года по делу № А41-7735/13), рассматривая дело о сносе стоянки,[[40]](#footnote-40) отметил, что её строительство было осуществлено до момента внесения охранной зоны в документы государственного кадастрового учета. Это обстоятельство позволило признать, что строительство осуществлено законно, и наличие зоны, документальное подтверждение которой было осуществлено после возведения объекта, не может ограничить право собственника стоянки.

Отсутствие зоны в государственном кадастре недвижимости было основным аргументом ответчика в деле о сносе гаража (апелляционное определение Алтайского краевого суда от 27 октября 2015 года по делу № 33-10297/15), возведенного в охранной зоне ЛЭП. Строительство было осуществлено так же, как и в рассмотренном выше деле, до внесения изменений в Постановление Правительства № 160 относительно запрета размещения гаражей гражданами, и решение суда было вынесено в пользу ответчика. В аналогичных ситуациях суды опираются на информацию о том, когда сведения о зоне были внесены в государственный кадастр недвижимости (Апелляционное определение Верховного суда Чувашской республики от 28 марта 2016 года по делу № 33-1302/2016, Апелляционное определение Липецкого областного суда от 14 декабря 2015 года по делу № 33-3592/2015).

Таким образом, правовой режим охраны газопроводов является более строгим, чем режим охраны ЛЭП. Нормы ФЗ «О газоснабжении в РФ», а также СНиП устанавливают вокруг газопроводов не только охранные зоны, но и минимально допустимые расстояния, строительство в пределах которых запрещается. Кроме того, отсутствие в документах кадастрового учета, территориального планирования и (или) градостроительного зонирования охранной зоны газопровода не гарантирует лицам, осуществившим строительство в пределах такой зоны, приобретение права собственности на возведенные объекты даже при условии получения разрешения на строительство.

В то же время, режим охранной зоны ЛЭП, во-первых, не запрещает строительство полностью (за исключением случаев, указанных в п. 9 Постановления Правительства № 160), а во-вторых, режим охранной зоны может считаться установленным только с момента внесения такой зоны в государственный кадастр недвижимости (ныне – единый государственный реестр недвижимости) (п. 6 Постановления Правительства № 160). Представляется необоснованным отсутствие аналогичного п. 6 Постановления Правительства №160 правила в ФЗ «О газоснабжении в РФ», что приводит к тому, что собственники объектов недвижимости несут необоснованный риск «возникновения» охранной зоны.

Однако относительно охранных зон ЛЭП существует и другая судебная практика, основанная на том, что согласно п. 3 Постановления Правительства Российской Федерации от 26 августа 2013 года № 736 «О некоторых вопросах установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства» сведения о границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства, введенных в эксплуатацию до даты вступления в силу Постановления Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160, вносятся в кадастр недвижимости на основании заявления собственника ЛЭП. Из этого заключают, что отсутствие сведений об охранной зоне в кадастре недвижимости не означает её отсутствия. Так, арбитражный суд Западно-Сибирского округа (Постановление от 16 декабря 2016 года по делу № А03-2218/2016) указал, что охранная зона «отображается в сведениях государственного земельного кадастра, а не устанавливается ими», следовательно, обременение участка существовало до его приобретения истцом и до внесения сведений об охранной зоне в Государственный кадастр недвижимости[[41]](#footnote-41).

Аналогичный вывод был сделан арбитражным судом Западно-Сибирского округа в постановлении от 25 сентября 2015 года по делу № А03-22308/2014, согласно фабуле которого собственник ЛЭП обратился с требованием о прекращении строительства в охранной зоне, которая не была установлена в документах кадастрового учета. Суд удовлетворил требование, ссылаясь на то, что зона считается установленной по причине самого наличия ЛЭП, а также признал несостоятельной ссылку суда апелляционной инстанции на п. 6 постановления Правительства от 24 февраля 2009 года № 160.

Такие решения следует признать не соответствующими п. 6 постановления Правительства от 24 февраля 2009 года № 160, а также принципам разумности и добросовестности. Необходимо обратить внимание на то, что согласно указанному выше Постановлению Правительства от 24 февраля 2009 г. № 160 охранная зона ЛЭП считается установленной с даты внесения в документы государственного кадастрового учета сведений о ее границах (п. 6). Такое указание присутствует в законодательстве только в отношении охранных зон объектов электросетевого хозяйства. Соответственно, в случае наличия информации об охранной зоне ЛЭП только в правилах землепользования и застройки такая зона не будет считаться установленной в надлежащем порядке и не может рассматриваться в качестве обременения земельного участка, что нельзя заключить относительно других охранных зон, например, охранных зон магистральных трубопроводов, объектов культурного наследия.

Обращаясь к Определению Конституционного суда РФ от 3 июля 2007 года № 595-О-П,[[42]](#footnote-42) находим, что осуществление самовольной постройки является виновным действием. Санкция в виде сноса может быть применена только в том случае если установлена вина лица, осуществившего самовольное строительство. Поводом к рассмотрению конституционности нормы абзаца 2 п. 2 ст. 222 ГК РФ был запрос Сормовского районного суда города Нижнего Новгорода, в котором суд поставил вопрос о соответствии данной нормы ст. 1 и ст. 55 Конституции РФ.

Как известно самовольная постройка подлежит сносу осуществившим её лицом либо за его счет, что ведет к тому, что такое лицо фактически несет ответственность за осуществление строительства в размере стоимости объекта, а также средств, необходимых для его сноса вне зависимости от вины. Сормовский суд ссылался на то, что возведение самовольной постройки является нарушением, за которое лицо должно понести ответственность, однако согласно п. 2 ст. 1064 ГК РФ такое лицо должно освобождаться от возмещения вреда, если докажет, что вред причинен не по его вине. Напротив, согласно сложившейся практике, п. 2 ст. 222 ГК РФ исключает необходимость установление вины лица, осуществившее строительство, и допускает возложение на него бремени сноса постройки фактически независимо от наличия такой вины.

Конституционный суд, в свою очередь, указал, что, если следовать буквальному смыслу п. 2 ст. 222 ГК РФ, необходимо установление вины для применения санкции, указанной в соответствующей норме. Аналогичные выводы сделаны в Определении Конституционного суда от 17 января 2012 года № 147-О-О[[43]](#footnote-43). Таким образом, правовое регулирование охранных зон ЛЭП полностью соответствует высказанной Конституционным судом позиции, так как охранная зона, не внесенная в кадастр недвижимости, правового значения не имеет, и лицо, осуществляющее строительство и не знающее о такой зоне, не может нести ответственности за нарушение её границ. Противоположная ситуация сложилась в отношении охранных зон и минимальных расстояний до магистральных газопроводов, нарушение которых ведет к ответственности в виде необходимости сноса самовольной постройки даже в случае если лицо, осуществившее такое строительство, не предполагало о наличии ограничения и не могло считаться виновным.

**ГЛАВА 4**

**ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ИНЫХ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

§1. Строительство в охранной зоне объекта культурного наследия.

Кроме рассмотренных в предыдущих главах объектов, охранные зоны могут устанавливаться для защиты объектов культурного наследия. Согласно Постановлению Правительства РФ от 12 сентября 2015 года № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия» границы таких зон учитываются в государственном кадастре недвижимости, но отсутствие такого учета не является основанием для несоблюдения требований к осуществлению деятельности в границах зон охраны объектов культурного наследия (п. 16). Указанные зоны обязательно отображаются в документах территориального планирования, правилах землепользования и застройки, документации по планировке территории (п. 18). Однако такие документы могут быть не приняты в отношении того или иного региона.

Например, в Москве длительное время не были приняты правила землепользования и застройки, что не позволяло собственникам участков проверить, существует ли угроза строительству, на которое получено разрешение, в случае если такие зоны не отображены в документах территориального планирования. Отсутствие указания на наличие зоны в градостроительном плане земельного участка также не гарантирует собственнику участка возможность осуществления строительства, в том числе, после получения разрешения. Во множестве случаев лицо, получив разрешение на строительство, не может реализовать проект по причине наличия зоны охраны, о которой отсутствует информация.

Например, одно из таких дел было рассмотрено Верховным судом (Определение от 10 февраля 2015 года № 305-КГ14-2820). Согласно материалам дела, собственник участка получил разрешение на строительство спортивно-культурно-оздоровительного и торгово-развлекательного комплекса и приступил к реализации проекта, однако разрешение на строительство было отозвано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы по причине того, что участок, на котором запланировано строительство, находится в охранной зоне объекта культурного наследия. Несмотря на то, что проектная документация соответствовала градостроительному плану земельного участка, отзыв разрешения на строительство был признан законным. Такое решение еще раз подтверждает, что отсутствие информации о наличии охранной зоны объекта культурного наследия не гарантирует лицу, получившему разрешение на строительство, приобретения права собственности на возводимый объект.

 Аналогичный вывод относительно правового значения внесения зоны объекта культурного наследия в государственный кадастр недвижимости содержится в Постановлении Арбитражного суда Центрального округа от 14 ноября 2016 года по делу № А23-2100/2015. В рассматриваемом деле проект охранной зоны был утвержден решением исполнительного комитета Калужского областного совета депутатов трудящихся от 25 декабря 1974 года № 871 «Об утверждении проектов охранных зон и зон регулирования застройки по памятникам Калужской области», который не был опубликован. Ограничения в виде зоны охраны относительно соседнего участка зарегистрированы не были. В свою очередь, собственник участка приступил к возведению объекта, однако получил предписание Министерства культуры и туризма по Калужской области о необходимости прекращения строительства. Как отметил суд, отсутствие зоны в кадастре недвижимости не означает, что охранная зона объекта культурного наследия не установлена, а значит и строительство в такой зоне не может быть признано допустимым. Следует отметить, что в правилах землепользования и застройки зона охраны объекта культурного наследия также не была установлена, что согласно рассмотренному выше п. 18 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия» является обязательным. Документы территориального планирования, а именно, Генеральный план г. Козельска, приняты не были. Таким образом, следует признать, что охранная зона культурного наследия, установленная в 1974 году и не отраженная в документах, доступных для собственника соседнего участка, накладывает ограничения, обязательные для соблюдения при осуществлении строительства.

Относительно объектов культурного наследия могут устанавливаться охранные зоны, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зоны охраняемого природного ландшафта. Необходимый состав зон охраны определяется специальным проектом в порядке, установленном в Постановлении Правительства РФ от 12 сентября 2015 года № 972. Охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности и зона охраняемого природного ландшафта определяются в проекте зон охраны и могут быть одновременно, по отдельности либо в определенном сочетании установлены в отношении одного охраняемого объекта (ст. 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»). Например, в пределах охранной зоны запрещается строительство, за исключением мер, направленных на сохранение объекта, в пределах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности строительство ограничивается и устанавливаются требования к реконструкции, а в пределах зоны охраняемого природного ландшафта строительство и реконструкция могут быть запрещены или ограничены.

Ограничения индивидуально устанавливаются в отношении конкретного объекта и конкретной зоны в проекте зон охраны. До этого момента в отношении объектов, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, устанавливается защитная зона, режим которой действует до дня утверждения проекта зон охраны. Режим защитной зоны отличается от режима других зон тем, что не дифференцируется индивидуально к конкретному объекту, а устанавливается законом (ч. 1 ст. 34.1 № 73-ФЗ). В границах такой защитной зоны запрещено строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров, а определение зоны осуществляется расчетным путем, без внесения в публичные реестры.

Таким образом, собственнику прилегающего участка в случае планирования строительства необходимо обратиться в орган, ведущий реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, для исключения или подтверждения риска наличия защитной зоны. Кроме того, как было указано выше, в защитной зоне, в отличие от иных устанавливаемых зон, запрещено любое строительство, что может значительно ограничить возможность использования близлежащих участков. Несмотря на то, что охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности и зона охраняемого природного ландшафта, которые будут установлены в отношении такого объекта в будущем после проведения экспертизы, могут иметь более мягкий режим, всё время существования защитной зоны осуществление строительства будет недопустимым.

Кроме того, существуют выявленные объекты культурного наследия, которые являются таковыми со дня принятия региональным органом охраны объектов культурного наследия решения о включении такого объекта в перечень выявленных объектов культурного наследия до принятия решения о включении его в реестр либо об отказе во включении его в реестр (ч. 5 ст. 16.1 № 73-ФЗ). Перечень выявленных объектов формируется в порядке, установленным Приказом Минкультуры России от 2 июля 2015 года № 1907,[[44]](#footnote-44) и подлежит размещению на официальном сайте регионального органа охраны объектов культурного наследия в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (п. 3 указанного Приказа). Таким образом, собственнику участка, планирующему осуществление строительства, целесообразно проверить перечень выявленных объектов на наличие тех или иных возможных объектов культурного наследия вблизи участка, учитывая, что такие объекты могут быть в будущем внесены в реестр объектов культурного наследия, и вокруг них в силу закона возникнут защитные зоны.

Следует обратить внимание на то, что устанавливаемые режимы охраны объектов культурного наследия накладывают определенные ограничения на участки, попадающие в такие зоны, однако применяются такие ограничения только в отношении строительства новых объектов или реконструкции старых. Следовательно, выявление объекта культурного наследия не приведет к необходимости сноса уже возведенного строения, но, в то же время, вероятно, ограничит запланированное строительство. Сравнивая такое регулирование с регулированием, установленным в зонах минимальных расстояний от оси газопровода, можно прийти к выводу о том, что режим последних является более жестким, так как призван защитить не газопровод, а лиц, находящихся в опасной зоне.

Следует обратить внимание на то, что в случае если сведения об обременении конкретного участка охранной зоной объекта культурного наследия отсутствуют, это не означает, что такого режима не существует.[[45]](#footnote-45) Как указал Высший арбитражный суд РФ,[[46]](#footnote-46)в случае если охранные зоны объекта установлены, а их границы внесены в кадастр недвижимости, то отсутствие сведений о нахождении спорного участка в границах такой зоны не влияет на факт её существования. Кроме того, суд указал, что общество, являющееся арендатором участка и заявителем по данному делу, знало о том, что земельный участок находится в зоне охраны памятника ансамбля усадьбы «Архангельское» из материалов землеустроительного дела, которые было изготовлено до заключения договора аренды. В результате наложения двух факторов – знания истца о нахождении участка в охранной зоне и наличия сведений об установлении охранной зоны в кадастре – нельзя однозначно заключить, какой из аргументов стал для суда решающим. Однако следует предположить, что в случае наличия в едином государственном реестре недвижимости информации о той или иной охранной зоне при отсутствии обременения в отношении конкретного участка судами будет презюмироваться наличие обременения.

§2. Правовой режим приаэродромной территории.

Зонами с особыми условия использования территорий являются также приаэродромные территории, которые накладывают определенные ограничения использования земельных участков. Такие территории не названы охранными зонами, а по своему характеру сходны как с охранными зонами, так и с зонами минимальных расстояний, так как устанавливаются для обеспечения безопасности полетов, перспективного развития аэропорта и исключения негативного воздействия оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье человека и окружающую среду (п. 1 ст. 46 Воздушного кодекса РФ, далее – **«ВЗК РФ»**).

На приаэродромной территории могут выделяться подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности. Всего в законе перечислены 7 подзон, в рамках каждой из которых запрещается размещать те или иные объекты, например, создающие помехи в системах навигации и связи, способствующие привлечению птиц. Приаэродромная территория определяется по внешней границе проекций полос воздушных подходов на земную поверхность, а вне полос воздушных подходов – окружностью радиусом 30 км от контрольной точки аэродрома (п. 58 Постановления Правительства РФ от 11 марта 2010 года № 138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации») и отображается на схеме территориального планирования субъекта Российской Федерации. Схема территориального планирования не принимается в городах федерального значения, но, например, приаэродромная территория аэропорта «Пулково» обозначена на Карте градостроительного зонирования Санкт-Петербурга (Приложение N 5 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21 июня 2016 года № 524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»).

Согласно п. 1 ст. 46 ВЗК РФ (в редакции, действовавшей до 30 сентября 2017 года) строительство на приаэродромной территории должно было быть согласовано с собственником аэродрома. До принятия Верховным судом решения от 23 января 2014 года № АКПИ13-1080 при строительстве в приаэродромной территории требовалось согласование со старшим авиационным начальником аэродрома в соответствии с абзацем 3 п. 58 Постановления Правительства РФ № 138, являющимся на данный момент недействующим.

 Отсутствие необходимых согласований, требовавшихся на момент возведения строения в приаэродромной территории, несмотря на наличие разрешения на строительство, ведет к признанию такого строения самовольным и последующему сносу. К решению о том, что снос является необходимым, пришел Президиум Высшего арбитражного суда[[47]](#footnote-47), рассматривая дело о признании самовольной постройкой возведенной в границах приаэродромной территории автозаправочной станции. Разрешение на строительство АЗС было получено как первоначальным собственником, начавшим строительство, так и покупателем объекта незавершенного строительства, его закончившим. Строительство было согласовано только со старшим авиационным начальником аэродрома, что не отменяет получения согласования у собственника аэродрома (п. 1 ст. 47 ВЗК РФ в редакции от 04 декабря 2007 № 332-ФЗ).

Таким образом, несмотря на получение разрешения на строительство, объект был признан подлежащим сносу. Следует заметить, что в мотивировочной части решения Высшим арбитражным судом была сделана важная оговорка о том, что лицо, построившее объект и полагавшееся на то, что выдача разрешения на строительство уполномоченным органом гарантирует соблюдение всех требований ВЗК РФ, не лишено права на возмещение убытков, причиненных ему в результате сноса. Такие убытки должны включать расходы на строительство и снос объекта, а их взыскание может быть осуществлено с разрешивших строительство уполномоченных органов. Как указал суд, возможность такого взыскания обусловлена правовой позицией, выработанной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 9 июля 2009 года № 1034/09.

Вопрос о возможности взыскания убытков является для лица, осуществившего строительство в соответствии с полученным разрешением, наиболее важным в связи с понесенными затратами как на строительство, так и на снос. Проблема является актуальной также относительно построек, возведенных во всех рассмотренных охранных зонах, а также зонах охраны объектов культурного наследия.

Режим приаэродромной территории, как и режим многих рассмотренных выше охранных зон, действует вне зависимости от внесения информации о такой территории в публичные реестры или карты. К такому выводу пришел Верховный суд РФ[[48]](#footnote-48), рассматривая кассационную жалобу АО «ЮТэир-Вертолетные услуги» на решения нижестоящих судов, отказавших в удовлетворении заявления о признании незаконным выданного администрацией городского округа Тюмень разрешения на строительство.

Согласно фабуле дела ОАО «Сибстройсервис» было выдано разрешение на строительство, однако само строительство не было согласовано с собственником аэродрома (заявителем), хотя и осуществлялось в непосредственной близости к аэродрому, что, по мнению заявителя, нарушает ст. 46 ВК РФ. В рамках рассмотрения спора было установлено, что участники долевого строительства обладали зарегистрированными в Росреестре правами на квартиры в данном здании. Нижестоящие суды отказали АО «ЮТэир-Вертолетные услуги» в сносе по причине наличия спора о праве на имущество, возведенное на основании разрешения на строительство. Верховный суд, рассматривая данную жалобу, пришел к нескольким принципиальным выводам.

Во-первых, наличие на территории муниципального образования аэродрома презюмирует наличие приаэродромной территории, вне зависимости от внесения таковой в ГКН, во-вторых, необходимость получения согласования собственника аэродрома на строительство обязывает орган, выдающий разрешение на строительство, проверять наличие такового, в-третьих, участники долевого строительства, в случае признания разрешения на строительство не соответствующим закону, не лишены возможности обратиться за судебной защитой своих прав к лицам, допустившим такое строительство. В результате дело было отправлено на новое рассмотрение, вызвав большое число вопросов. Верховный суд ещё раз подтвердил, что ограничения в виде приаэродромной территории действуют вне зависимости от внесения информации о такой территории в публичные реестры, а также то, что орган, выдающий разрешение на строительство, должен оценивать соответствие проектной документации градостроительному регламенту, проекту планировки территории, проекту межевания территории, а также иным ограничениям, установленным земельным и иным законодательством (ст. 51 ГрК РФ[[49]](#footnote-49)). Однако, до внесения изменений в ГрК РФ (на момент выдачи разрешения на строительство) ст. 51 устанавливала, что такое разрешение подтверждает соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дает застройщику право осуществлять строительство.

Таким образом, суд расширительно истолковал понятие разрешения на строительство, рассматривая его как гарантию соблюдения всех ограничений, вне зависимости от легального определения и возможности осуществления проверки наличия таких ограничений выдающим органом. Следовательно, в случае если разрешение на строительство не учитывает те или иные ограничения, оно должно быть признано незаконным.

Кроме того, суд указал, что участники долевого строительства могут обратиться за судебной защитой своих прав к лицам, допустившим строительство. В качестве таких лиц могут рассматриваться застройщик и орган, выдавший разрешение на строительство. После передачи дела на рассмотрение в первую инстанцию стороны, осознавая, какой резонанс могут вызвать последствия признания жилого дома самовольной постройкой и его снос, пришли к мировому соглашению, согласно которому застройщик за свой счёт переносит летно-испытательную площадку заявителя, устанавливает шумозащитные окна, экраны, шумоизоляционные ограждающие конструкции, оборудует квартиры кондиционерами. В свою очередь администрация городского округа город Тюмень обязуется переселить физических лиц из дома, признанного аварийным, изменить вид разрешенного использования участка, а также установить санитарно-защитные зоны и санитарно-защитные разрывы аэродрома[[50]](#footnote-50).

§3. Запретные и иные зоны с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны.

 В целях обеспечения обороны страны и безопасности государства согласно ч. 7 ст. 93 ЗК РФ могут устанавливаться запретные и иные зоны с особыми условиями использования земель. Порядок установления таких зон, а также порядок использования земельных участков, попавших в границы таких зон, определяется Положением,[[51]](#footnote-51) утвержденным Постановлением Правительства РФ от 05.05.2014 № 405 «Об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов вооруженных сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны» (далее – «Положение»).

Указанное Положение вводит такие термины, как «запретная зона», «зона охраняемого военного объекта», «охранная зона военного объекта», «специальная зона» (п. 2 Положения). Перечисленные зоны предусматривают различные ограничения для строительства и ведения хозяйственной деятельности в границах такой зоны. Например, на территории охранной зоны военного объекта без специального разрешения федерального органа исполнительной власти запрещается проживание и (или) нахождение физических лиц, осуществление хозяйственной и иной деятельности, размещение объектов производственного, социально-бытового и иного назначения, устройство туристических лагерей и зон отдыха, размещение и оборудование стоянок автотранспорта (п. 10 Положения); на территории зоны охраняемого военного объекта строительство объектов капитального строительства, ввод в эксплуатацию оборудования, создающего искусственные, в том числе индустриальные, радиопомехи разрешены только по согласованию с уполномоченным органом (п. 11 Положения); на территории запретной зоны запрещается строительство объектов капитального строительства производственного, социально-бытового и иного назначения и иные ограничения (п. 12 Положения).

Согласно п. 15 Положения указанные ограничения применяются со дня внесения сведений о границах зон в государственный кадастр недвижимости. Следует отметить, что Положение, ссылаясь на пункты об охранных зонах военного объекта, зонах охраняемого военного объекта, запретных зонах, специальных зонах, распространяет правило о том, что ограничения применяются со дня внесения сведений о границах зон в государственный кадастр недвижимости на все перечисленные зоны, несмотря на то, что п. 15 сформулирован ограничительно. Согласно буквальному прочтению, только границы запретной зоны и специальной зоны накладывают ограничения с момента внесения в государственный кадастр недвижимости, что следует считать ошибочным и распространять указанное правило на все виды рассматриваемых в данном параграфе зон.

 Таким образом, лицо, приобретающее земельный участок, может удостовериться в том, что на его будущую собственность не наложено ограничение, путем обращения к сведениям государственного кадастра недвижимости (в соответствии с действующим законодательством – реестра прав на недвижимость), однако это не защищает от возможности установления такой зоны впоследствии. В таких случаях собственникам целесообразно обратиться в суд в целях оспаривания правомерности установления ограничения в виде зоны и исключения земельных участков из зон ограничения прав.

В одном из дел, рассмотренных Арбитражным судом города Москвы,[[52]](#footnote-52) сделан вывод о том, что перечень военных объектов, в целях защиты которых может быть установлена запретная зона согласно Положению, не является ограниченным, и такими объектами могут быть признаны, в том числе, земельные участки. В данном случае в пределах земельного участка было расположено лесничество, принадлежащее Министерству обороны РФ. С позицией суда, согласно которой земельный участок является военным объектом, нельзя согласиться, потому что согласно Положению «военными объектами» следует признавать строения и сооружения, необходимые для обеспечения безопасности.

Кроме того, по тексту Положения зачастую используется понятие «земельный участок, занимаемый военным объектом», что также не дает оснований для признания таким объектом самого земельного участка. В то же время, суд не учитывал характер использования территории лесничества,[[53]](#footnote-53) что является необходимым для определения размера зоны и мест нахождения конкретных объектов, подлежащих охране. Несмотря на то, что лесные участки закрепляются за федеральным органом исполнительной власти по вопросам обороны с целью постоянного использования их для обеспечения нужд обороны,[[54]](#footnote-54) следует прийти к выводу о том, что военными объектами являются объекты недвижимости, располагающиеся на земельных участках, а не сами участки.

Подход, согласно которому военными объектами признаются земельные участки, распространен в судебной практике. К аналогичному выводу пришел Верховный суд,[[55]](#footnote-55) подтвердивший позицию арбитражного суда Московского округа,[[56]](#footnote-56) признавшего, что военным объектом может являться земельный участок, на котором располагается военное лесничество и прилегающие к нему территории, военные городки и иные военные объекты в пределах границ земель обороны. Данная позиция также поддерживается в Постановлении арбитражного суда Московского округа от 12.10.2017 № Ф05-14508/2017 по делу № А40-134170/2016[[57]](#footnote-57) и Постановлении Восьмого арбитражного апелляционного суда от 24.05.2017 № 08АП-5474/2017 по делу № А46-14017/2016.[[58]](#footnote-58) Данный подход свидетельствует о расширении понятия военного объекта и увеличении риска установления зоны с особыми условиями использования, которые могут ограничить правомочия собственника по использованию земельного участка.

Правовая природа зон с особыми условиями использования территорий (в том числе зон минимальных расстояний до магистральных газопроводов) не затрагивалась в данной работе. Однако данный вопрос является важным с точки зрения возможности получения компенсации за установление такой зоны в отношении земельного участка. Возможность установления зоны без оформления данных отношений гражданско-правовыми конструкциями и выплаты компенсации «представляется очевидно несправедливой».[[59]](#footnote-59) Существует позиция, в соответствии с которой в качестве такой правовой конструкции можно рассмотреть сервитут, устанавливаемый на основании ст. 274 ГК РФ.

Однако такой сервитут, устанавливаемый в пользу владельца ЛЭП, газопровода и т. д., не регулируется ст. 274 ГК РФ, которая служит для определения баланса интересов собственников двух смежных земельных участков или земельного участка и иного объекта недвижимости. Такой сервитут не предусмотрен п. 3 ч. 3 ст. 23 ЗК РФ, так как она допускает установление сервитута лишь для ремонта и обслуживания ЛЭП. Кроме того, охранная зона, в отличие от сервитута, устанавливается на основании административного акта, а не соглашения сторон. Сложности в квалификации данного вопроса подтверждаются судебной практикой, например, арбитражный суд поволжского округа признал,[[60]](#footnote-60) что ограничение, накладываемое на земельный участок в виде охранной зоны ЛЭП, не является сервитутом, а установлено в силу положений ст. 56 ЗК РФ. Таким образом, законодательное регулирование не дает возможности квалифицировать зоны с особыми условиями использования как сервитут, что не позволяет перенести данные отношения в рамки гражданско-правовых возмездных отношений.

**ГЛАВА 5**

**ЛИЦА, ОТВЕТСТВЕННЫЕ ЗА ПРИЧИНЕНИЕ УБЫТКОВ, ВЫЗВАННЫХ ПРИЗНАНИЕМ СТРОЕНИЯ САМОВОЛЬНЫМ И ЕГО ПОСЛЕДУЮЩИМ СНОСОМ**

Как было обозначено во введении к данной работе, одним из главных вопросов, требующих практического решения для снижения рисков при строительстве, является вопрос минимизации потерь лица, осуществившего строительство, признанное впоследствии самовольным и подлежащим сносу. В большинстве случаев такому лицу не удастся возместить потери, вызванные приостановлением реализации проекта (упущенная выгода), однако необходимо найти основания для компенсации реального ущерба, доказывание факта несения и размера которого не вызывает значительных сложностей.

Для того чтобы обеспечить возмещение вреда лицу, осуществившему строительство, по его субъективной оценке, надлежащим образом и с соблюдением всех известных ему правил, необходимо обозначить круг лиц, неправомерные действия которых вызвали необходимость проведения сноса. Такими лицами могут быть признаны, во-первых, собственники объектов, не обеспечившие установление охранной зоны и внесение такой зоны в публичный реестр, во-вторых, орган, выдавший разрешение на строительство, который подтвердил соответствие строительства закону и иным нормам, и, наконец, в-третьих, орган, в полномочия которого входит принятие решения об установлении охранной зоны, и который такое решение не принял. Рассмотрим каждое из перечисленных лиц с точки зрения перспектив обращения с иском о возмещении вреда, причиненного сносом.

Первым из перечисленных лиц является собственник объекта, действия которого, заключающиеся в обращении с иском о признании строения самовольным и требованием его сноса, напрямую привели к возникновению убытков. Собственник объекта обращается с иском с целью охраны своих интересов, однако, как указали Конституционный суд РФ[[61]](#footnote-61) и Верховный суд РФ,[[62]](#footnote-62) при удовлетворении такого иска подлежит защите и публичный интерес.

Таким образом, обращение лица за защитой своих интересов приводит к защите интересов публичных (например, в случае строительства в зоне минимальных расстояний от оси магистрального газопровода), что ведет к ограничению права собственности ответчика.[[63]](#footnote-63) По причине отсутствия возможности обжалования решения, прошедшего все стадии судебной системы, признание такого решения незаконным и его отмена не представляется возможным, как и признание неправомерным обращения в суд истца.

Однако лицо, владеющее объектом, вокруг которого законодательством предусмотрено установление охранной зоны, причиняет вред не только обращением за защитой своих прав, но и бездействием, заключающимся в том, что такое лицо не обращается в реестр и не регистрирует ограничения использования земельных участков, возникших по причине наличия охранной зоны. Таким образом, именно собственник объекта, не установивший охранные зоны своего объекта и не внесший информацию о них в публичные реестры, должен возместить убытки застройщика в размере стоимости строительства и сноса возведенных построек,[[64]](#footnote-64) в том числе в случае если такие постройки возведены в границах минимальных расстояний, которые не подлежат внесению в публичные реестры.

Стоит отметить, что в деле, рассмотренном Верховным судом по иску ООО «Газпром трансгаз Чайковский»,[[65]](#footnote-65) представитель ответчика ссылался на ч. 3 ст. 57 ЗК РФ, которая устанавливает, что возмещение убытков, причиненных при установлении ограничений прав на землю, осуществляется лицами, в пользу которых ограничиваются права на земельные участки, а также лицами, деятельность которых вызвала необходимость установления охранных зон. Следует признать, что ссылка на данную норму в рассматриваемой ситуации несостоятельна по причине того, что применение ч. 3 ст. 57 ЗК РФ предполагается в случае если строительство газопровода, а соответственно и возникновение вокруг него охранной зоны произошло после приобретения участка конкретным лицом. В ситуации с ответчиком, газопровод и его охранная зона существовали и до возведения построек, признанных в последствии самовольными, несмотря на отсутствие обременений участка в реестре.

 В соответствии с последними изменениями законодательства, указанными выше (п. 5.1, п. 5.2 ст. 87 ЗК РФ и п. 13 ч. 3 ст. 55 ГрК РФ), в обязанности собственника объекта входит подготовка текстового и графического описаний местоположения границ зоны с особыми условиями использования территории, без которых представляется невозможным получение разрешения на ввод в эксплуатацию. Таким образом, в отношении новых объектов, вокруг которых подлежат установлению охранные зоны, таких проблем возникать не должно. Однако указанные нормы не распространяются на правоотношения, сложившиеся до их вступления в силу, и относительно уже существующих объектов аргумент о невозможности ввода в эксплуатацию без подготовки описания границ охранных зон неприменим.

В то же время, даже с учетом названных изменений законодательства невозможно защититься от случаев, когда собственник объекта не желает регистрировать в реестре свое право собственности на объект, вокруг которого подлежат установлению охранные зоны. Возможность применения принуждения в отношении такого лица отсутствует, обязанности по регистрации того или иного недвижимого имущества (в данном случае – линейных объектов) не установлено, а сами такие объекты являются до момента регистрации прав на них «улучшениями» земельного участка, на которых они расположены. Таким образом, неоднозначна и возможность взыскания причиненного вреда на основании ст. 1064 ГК РФ по причине отсутствия противоправности в действиях собственника объекта, не зарегистрировавшего такой объект и его охранную зону в реестре.

С одной стороны, такую обязанность можно признать вытекающей из одного из главных принципов гражданского оборота – принципа добросовестности (ст. 1 ГК РФ), но, с другой стороны, на практике возникают ситуации, при которых собственники отказываются от установления зоны и ограничения близлежащих земельных участков,[[66]](#footnote-66) что не должно давать таким собственникам права впоследствии заявлять о наличии зоны. В то же время, следует признать, что регулирование данного вопроса должно рассматриваться не только с точки зрения гражданского права, добросовестности и возможности отказ от прав, но и с точки зрения публично-правового регулирования, которое, в свою очередь, должно устанавливать обязанность по установлению зоны за конкретным лицом. Кроме того, не решен вопрос о том, какие лица должны обеспечить внесение охранных зон в реестр, что является обязательным согласно ч. 2 ст. 5 № 252-ФЗ.

Относительно случаев неправильного определения границ зоны следует признать, что риск в полной мере должен ложиться на собственника объекта, который в последующем при заявлении о том, что охранная зона объекта нарушена, должен будет возместить убытки, причиненные сносом лицу, осуществившему строительство.

Вторым из перечисленных лиц, которые могут нести ответственность перед собственником в связи со сносом, является орган, выдавший разрешение на строительство в охранной зоне. Право на обращение в суд с иском к органу, выдавшему такое разрешение, основано на ст. 1069 ГК РФ.[[67]](#footnote-67) Для того чтобы иск был удовлетворен, должен быть установлен состав деликта, включающий вред, причиненный в результате действий или бездействия государственных органов или органов местного самоуправления, незаконность таких действий или бездействия, причинно-следственную связь между деянием и причиненным вредом и вину органа.

Основываясь на такой логике, Высший арбитражный суд РФ[[68]](#footnote-68) указал, что ответчик, здание которого признано самовольной постройкой и подлежит сносу, вправе обратиться в арбитражный суд с требованиями к органу государственной власти или местного самоуправления о возмещении причиненного незаконными действиями (бездействием) соответствующего органа ущерба, включающего расходы по строительству и сносу спорного объекта.

В деле, которое рассматривал Верховный суд,[[69]](#footnote-69) упоминается небрежность застройщика, что оценивается авторами[[70]](#footnote-70) как указание на невозможность возмещения вреда такому застройщику, а значит и участникам долевого строительства. Представляется, что такая позиция не является верной, так как нормы о деликте (а именно, ст. 1083 ГК РФ) предусматривают, что возмещение вреда исключается только в случае умышленных действий потерпевшего лица, а его грубая неосторожность может быть лишь основанием для уменьшения размера ответственности.

 Кроме того, следует согласиться с тем, что лицо, обратившееся с требованием о сносе, своим бездействием способствовало увеличению убытков, не обращаясь с требованиями о необходимости прекращения строительства или об оспаривании выданного разрешения на строительство.[[71]](#footnote-71)

Для того чтобы оценить вероятность удовлетворения исков, в которых заявлены требования о возмещении вреда к органам, выдавшим разрешения на строительство, необходимо рассмотреть судебную практику по данному вопросу. В одном из дел ФАС Северо-Кавказского округа[[72]](#footnote-72) рассматривалось требование общества-застройщика к администрации г. Ростова-на-Дону о взыскании убытков, причиненных вследствие сноса автозаправочной станции, а также неполученных доходов от деятельности по реализации горюче-смазочных материалов. Решением суда первой инстанции, которое было поддержано судом апелляционной инстанции, в иске было отказано по причине отсутствия причинно-следственной связи между выдачей разрешения на строительство и убытками, вызванными сносом, однако кассационная инстанция указала, что законодательство должно соблюдаться не только участниками оборота, но и администрацией, которая создала условия самовольного строительства, тем самым способствуя возникновению убытков.

При повторном рассмотрении судом первой и апелляционной инстанции в иске было вновь отказано по причине того, что истец мог знать о том, что выданное разрешение на строительство является незаконным. При повторной отмене решения судом кассационной инстанции и направлении дела на новое рассмотрение судом первой инстанции была признана возможность взыскания реального ущерба, сумма которого была значительно снижена в сравнении с требованием. Федеральным арбитражным судом Северо-Кавказского округа сумма ущерба, подлежащая взысканию, была увеличена в 2 раза, однако во взыскании упущенной выгоды было отказано на основании позиции, выраженной в Постановлении Президиума Высшего арбитражного суда.[[73]](#footnote-73)

О возможности взыскания такого ущерба говорилось и в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного суда РФ от 25 июля 2017 года по делу № 304-КГ17-3959,[[74]](#footnote-74) однако, как было указано выше, судом прямо не указано, какие лица, допустившие строительство, могут быть надлежащими ответчиками по искам о возмещении вреда.

Также существует немногочисленная практика[[75]](#footnote-75) взыскания расходов, причиненных сносом, с администраций районов, допустивших предоставление земельных участков под дачное строительство в зонах минимальных расстояний магистральных газопроводов. Суд при удовлетворении таких требований руководствовался ст. 1069 ГК РФ и приходил к выводу о том, что несмотря на непосредственное причинение вреда решением суда о сносе дачных построек,[[76]](#footnote-76) возмещение убытков следует возложить на администрацию, предоставившую участок для коллективного садоводства.

Третьим из перечисленных лиц, которые могут нести ответственность в связи со сносом перед застройщиком, является орган, не обеспечивший принятие решения о необходимости внесения охранной зоны в реестр. Как было указано в параграфе 1 Главы 3 настоящей работы, органы местного самоуправления и органы государственной власти обязаны направлять в орган регистрации прав документы для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости в случае принятия ими решений об установлении охраной зоны, однако обязанности по приятию такого решения у органов нет.

Единственным аргументом, позволяющим указывать орган, не обеспечивший принятие решения о необходимости внесения охранной зоны в реестр, в качестве возможного ответчика, является то, что органы местного самоуправления отвечают за безопасность населения на своей территории,[[77]](#footnote-77) так как согласно п. 9 ч. 1 ст. 14, п. 10 ч. 1 ст. 16, п. 4 ч. 1 ст. 16.2 Федерального закона от 06.10.2013 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения относится обеспечение первичных мер пожарной безопасности.

Такими образом, следует заключить, что собственнику участка, планирующему осуществление строительства, при любых обстоятельствах необходимо стремиться к снижению риска признания его строения самовольным. Для этого недостаточно получения разрешения на строительство, так как оно не исключает наличие на земельном участке охранной зоны. Наиболее надежным вариантом является обращение к собственнику предполагаемого объекта (газопровода, ЛЭП, аэродрома) за уточнением информации о наличии охранных зон и их границах.

Кроме того, необходимо отметить особый режим зон минимальных расстояний от магистральных газопроводов. Согласно ст. 32 ФЗ «О газоснабжении в РФ» здания, строения и сооружения, построенные ближе установленных строительными нормами и правилами минимальных расстояний до объектов систем газоснабжения, подлежат сносу за счет средств юридических и физических лиц, допустивших нарушения. В то же время, в ст. 28 ФЗ «О газоснабжении в РФ» указано, что владельцы земельных участков могут осуществлять строительство в пределах установленных минимальных расстояний до объектов системы газоснабжения, но только по согласованию с организацией – собственником системы газоснабжения или уполномоченной ею организацией.

Таким образом, данные статьи, регулируя правила строительства в зоне минимальных расстояний до объектов системы газоснабжения, с одной стороны разрешают строительство по согласованию с собственником объекта или уполномоченной организацией, а с другой стороны, полностью запрещают такое строительство, указывая, что все сооружения подлежат сносу. Таким образом, собственнику участка для минимизации возможных рисков, причиненных признанием его строения самовольным, необходимо отказаться от осуществления строительства в зоне минимальных расстояний до объектов системы газоснабжения даже в случае наличия согласия собственника газопровода на осуществление такого строительства.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Подводя итог, необходимо отметить, что наличие охраняемого объекта в непосредственной близости от земельного участка ограничивает права собственника такого участка, при этом обязательность соблюдения ограничений во многих случаях не зависит от возможности получения собственником информации о наличии таких ограничений и объектов. Наиболее опасным для собственника участка является наличие в непосредственной близости магистрального газопровода, ограничивающего, а иногда и запрещающего строительство не только в пределах охранной зоны такого газопровода, но и в пределах минимальных расстояний от оси таких газопроводов.

Необходимо заключить, что ограничения в виде таких минимальных расстояний не названы в ЗК РФ и ГрК РФ в качестве зон с особыми условиями использования территорий, а значит не подлежат внесению в публичные реестры. Режим территорий, находящихся в пределах таких минимальных расстояний, законодателем однозначно не определен, поэтому следует признать, что любое строительство, осуществленное в границе такой зоны, может подлежать сносу.

Согласно сложившейся практике, незнание лица о том, что строительство осуществляется в охранной зоне магистрального газопровода или в границах минимальных расстояний до такого объекта, а равно наличие информации о них в публичных реестрах, не имеет правового значения, так же как не имеет правового значения получение разрешения на строительство в такой зоне. Следовательно, собственник участка, не имеющий возможности проверить наличие газопровода по причине его отсутствия в публично доступных документах, градостроительном плане земельного участка, и добросовестно получивший разрешение на строительство, не может стать собственником возведенного объекта. Как было указано в данной работе, собственнику участка, планирующему осуществить строительство, наиболее эффективно снизить риски позволит только обращение к газоснабжающей организации с запросом информации о газопроводах и их охранных зонах или к органам власти за получением плана газификации района.[[78]](#footnote-78)

Иная практика, по большей части, сложилась относительно строительства в охранной зоне ЛЭП, установление границ которой в документах кадастрового учета имеет правовое значение для лиц, добросовестно осуществляющих строительство. С учетом того, что охранная зона ЛЭП считается установленной с даты внесения в документы государственного кадастрового учета сведений о ее границах, а также того, что в свете последних изменений кадастр недвижимости и реестр прав на недвижимое имущество составляют единый государственный реестр недвижимости, можно заключить, что такой порядок полностью соответствует принципу внесения.

Регулирование зон охраны объектов культурного наследия можно сравнить с режимом защиты магистральных газопроводов, информация о которых также может быть не внесена в публичные реестры, однако имеет правовое значение на основании того, что такой объект внесен в реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. Кроме того, в документах территориального планирования, правилах землепользования и застройки, документации по планировке территории отображаются только утвержденные зоны охраны объектов культурного наследия и режимы использования земель.[[79]](#footnote-79) Также существует риск в случае если предусмотренные градостроительным законодательством документы не приняты, например, в Москве правила землепользования и застройки были утверждены лишь 28 марта 2017 года.

Таким образом, лицо, планирующее осуществить строительство, находится в ситуации, при которой возникновение права на возводимый объект будет регулироваться не только нормами гражданского права, но и публично-правовыми ограничениями, которые предусмотрены для охраны тех или иных объектов. Представляется, что правила о запрете строительства являются обоснованными и необходимыми для обеспечения безопасности граждан и охраны объектов. Однако положение неопределенности относительно возможности приобретения права собственности, в котором находятся лица, осуществляющие экономическую деятельность, является недопустимым и подлежит законодательной переработке.

Кроме того, необходимо формирование судебной практики, подтверждающей возможность возмещения вреда, причиненного сносом постройки, признанной самовольной, что не представляется возможным без надлежащей активности пострадавших лиц. На данный момент на первый план выходит развитие энергетической инфраструктуры, в частности, разработан и утвержден распоряжением Правительства РФ от 30 июня 2012 года № 1144-р план мероприятий («дорожная карта») «Повышение доступности энергетической инфраструктуры».[[80]](#footnote-80)

Кроме того, наметилась тенденция упрощения оформления прав на земельные участки, на которых будут размещены те или иные линейные объекты (газопроводы, ЛЭП), однако не решается вопрос с уже возведенными объектами и их внесением в публичные реестры и установлением обременений на прилегающие земельные участки. До сих пор в законе не установлено понятие минимальных расстояний от осей магистральных трубопроводов, которые должны рассматриваться как обременения прав на земельные участки, однако на данный момент такие зоны не названы даже зонами с особыми условиями использования территорий[[81]](#footnote-81).

**СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:**

§1. Международные нормативно-правовые акты:

1. Конвенция о защите прав человека и основных свобод и протоколы к ней от 4 ноября 1950 года [Электронный ресурс] // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 20. – Ст. 2143. – СПС «КонсультантПлюс».

§2. Нормативно-правовые акты и иные официальные документы Российской Федерации:

2. Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс] : принята всенародным голосованием 12 дек. 1993 г. // Рос. газ. – 2009. – 21 янв. – (с учетом поправок, внесенных Законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30 дек. 2008 г. № 6-ФКЗ, от 30 дек. 2008 г. № 7-ФКЗ, от 05 фев. 2014 г. № 2-ФКЗ, от 21 июл. 2014 г. № 11-ФКЗ). – СПС «КонсультантПлюс».

3. Правила охраны магистральных трубопроводов [Электронный ресурс] : утверждены Минтопэнерго РФ от 29 апреля 1992 г., Постановлением Госгортехнадзора РФ от 22 апреля 1994 г. № 9 // (в ред. от 23 ноября 1994 г.). – СПС «КонсультантПлюс».

4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301. – (в ред. от 29 декабря 2017 г.). – СПС «КонсультантПлюс».

5. Воздушный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 19 марта 1997 г. № 60-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1997. – № 12. – Ст. 1383. – (в ред. от 31 декабря 2017 г.). – СПС «КонсультантПлюс».

6. О закреплении лесов, расположенных на землях обороны, за федеральным органом исполнительной власти по вопросам обороны [Электронный ресурс] : Постановление Правительства РФ от 2 февраля 1998 г. № 135 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1998. – № 6. – Ст. 758. – СПС «КонсультантПлюс».

7. О гидрометеорологической службе [Электронный ресурс] : федер. Закон от 19 июля 1998 г. № 113-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1998. – № 30. – Ст. 3609. – (в ред. от 5 апреля 2016 г.). – СПС «КонсультантПлюс».

8. О газоснабжении в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 31 марта 1999 г. № 69-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1999. – № 14. – Ст. 1667. – (в ред. от 26 июля 2017 г.). – СПС «КонсультантПлюс».

9. Об утверждении Положения о создании охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением [Электронный ресурс] : Постановление Правительства РФ от 27 августа 1999 г. № 972 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1999. – № 36. – Ст. 4405. – (в ред. от 1 февраля 2005 г.). – СПС «КонсультантПлюс».

10. Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей [Электронный ресурс] : Постановление Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. № 878 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2000. – № 48. – Ст. 4694. – (в ред. от 17 мая 2016 г.). – СПС «КонсультантПлюс».

11. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2001. – № 44. – Ст. 4147. – (в ред. от 31 декабря 2017 г.). – СПС «КонсультантПлюс».

12. Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2002. – № 26. – Ст. 2519. – (в ред. от 29 декабря 2017 г.). – СПС «КонсультантПлюс».

13. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2003. – № 40. – Ст. 3822. – (в ред. от 18 апреля 2018 г.). – СПС «КонсультантПлюс».

14. Об утверждении типового паспорта безопасности территорий субъектов Российской Федерации и муниципальных образований [Электронный ресурс] : Приказ МЧС РФ от 25 октября 2004 г. № 484 // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 2004. – № 48. – (в ред. от 10 ноября 2016 г.). – СПС «КонсультантПлюс».

15. О государственном кадастре недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2007. – № 31. – Ст. 4017. – (в ред. от 3 июля 2016 г.). – СПС «КонсультантПлюс».

16. О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон [Электронный ресурс] : Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2009. – № 10. – Ст. 1220. – (в ред. от 17 мая 2016 г.). – СПС «КонсультантПлюс».

17. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений [Электронный ресурс] : федер. закон от 31 декабря 2009 г. № 255-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2010. – № 1. – Ст. 5. – (в ред. от 2 июля 2013 г.). – СПС «КонсультантПлюс».

18. Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации [Электронный ресурс] : Постановление Правительства РФ от 11 марта 2010 г. № 138 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2010. – № 14. – Ст. 1649. – (в ред. от 30 января 2018 г.). – СПС «КонсультантПлюс».

19. Об утверждении плана мероприятий («дорожной карты») «Повышение доступности энергетической инфраструктуры» [Электронный ресурс] : Распоряжение Правительства РФ от 30 июня 2012 г. № 1144-р // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2012. – № 28. – Ст. 3940. – (в ред. от 11 ноября 2017 г.). – СПС «КонсультантПлюс».

20. СП 36.13330.2012. Свод правил. Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85\* [Электронный ресурс] : Приказ Госстроя РФ от 25 декабря 2012 г. № 108/ГС // М.: Госстрой, ФАУ «ФЦС». – 2012. – (в ред. от 18 августа 2016 г.). – СПС «КонсультантПлюс».

21. О некоторых вопросах установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства [Электронный ресурс] : Постановление Правительства РФ от 26 августа 2013 г. № 736 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2013. – № 35. – Ст. 4522. – СПС «КонсультантПлюс».

22. Об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны [Электронный ресурс] : Постановление Правительства РФ от 5 мая 2014 г. № 405 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2014. – № 19. – Ст. 2439. – (в ред. от 27 июля 2017 г.). – СПС «КонсультантПлюс».

23. Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» [Электронный ресурс] : Постановление Правительства РФ от 26 декабря 2014 г. № 1521 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2015. – № 2. – Ст. 465. – (в ред. от 7 декабря 2016 г.). – СПС «КонсультантПлюс».

24. Об утверждении порядка формирования и ведения перечня выявленных объектов культурного наследия, состав сведений, включаемых в данный перечень [Электронный ресурс] : Приказ Минкультуры России от 2 июля 2015 г. № 1907 // Официальный интернет-портал правовой информации http://www.pravo.gov.ru. – 2015. – СПС «КонсультантПлюс».

25. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 13 июля 2015 г. № 252-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2015. – № 29 (часть 1). – Ст. 4378. – (в ред. от 3 июля 2016 г.). – СПС «КонсультантПлюс».

26. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2015. – № 29 (часть 1). – Ст. 4344. – (в ред. от 3 апреля 2018 г.). – СПС «КонсультантПлюс».

27. Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации [Электронный ресурс] : Постановление Правительства РФ от 12 сентября 2015 г. № 972 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2015. – № 38. – Ст. 5298. – СПС «КонсультантПлюс».

28. О рассмотрении обращения [Электронный ресурс] : Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии России от 25 марта 2016 г. № 19-00457/16 // СПС «КонсультантПлюс».

29. О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга [Электронный ресурс] : Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21 июня 2016 г. № 524 // Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга http://www.gov.spb.ru. – 2016. – (в ред. от 4 июля 2017 г.). – СПС «КонсультантПлюс».

30. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 3 июля 2016 г. № 373-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2016. – № 27 (часть 2). – Ст. 4306. – (в ред. от 29 декабря 2017 г.). – СПС «КонсультантПлюс».

§3. Акты высших органов судебной власти Российской Федерации, имеющие нормативное содержание:

31. Определение Конституционного Суда РФ от 03.07.2007 № 595-О-П «По запросу Сормовского районного суда города Нижнего Новгорода о проверке конституционности абзаца второго пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

32. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

33. Определение Конституционного Суда РФ от 17 января 2012 года № 147-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы общества с ограниченной ответственностью «БИС» на нарушение конституционных прав и свобод пунктом 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

34. Определение Конституционного суда Российской Федерации от 04.06.2013 № 874-О [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

35. Определение Конституционного суда Российской Федерации от 06.10.2015 № 2318-О [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

36. Определение Конституционного суда Российской Федерации от 10 ноября 2016 г. № 2372-О [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

§4. Материалы судебной практики.

37. Постановление Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 9 июля 2009 года № 1034/09 по делу № А65-12664/2007-СГ3-15 [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

38. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 7 февраля 2011 года по делу № А57-20862/2009 [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

38. Постановление Федерального Арбитражного суда Московского округа от 5 мая 2011 года № КГ-А41/3014-11 по делу № А41-17717/09 [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

39. Постановление Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 11 октября 2011 года № 6474/11 по делу № А33-7655/2010 [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

40. Определение Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 29 декабря 2011 года № ВАС-16620/11 по делу № А41-15269/09 [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

41. Постановление Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 24 января 2012 года № 12576/11 по делу № А46-14110/2010 [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

42. Постановление Федерального Арбитражного суда Московского округа от 23 июля 2012 года по делу № А41-17717/09 [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

43. Постановление Президиума Высшего Арбитражного суда от 24 сентября 2013 № 17867/12 по делу № А41-30054/2011 [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

44. Постановление Арбитражного суд Московского округа от 17 декабря 2013 года по делу № А41-7735/13 [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

45. Решение Верховного суда Российской Федерации от 23 января 2014 № АКПИ13-1080 [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

46. Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 19 марта 2014 года [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

47. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 11 апреля 2014 года по делу № А53-9817/2011 [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

48. Апелляционное определение Верховного суда республики Татарстан от 9 июня 2014 года по делу № 33-7828/2014 [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

49. Апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Курганского областного суда по делу № 33-3573/2014 от 18 декабря 2014 года [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

50. Определение Верховного суда Российской Федерации от 10 февраля 2015 г. № 305-КГ14-2820.

51. Решение Верховного суда Российской Федерации от 27 мая 2015 № АКПИ15-360 Об отказе в удовлетворении заявления о признании недействующими пункта 3.16 и таблицы 4\* Строительных норм и правил СНиП 2.05.06-85\* "Магистральные трубопроводы", утвержденных Постановлением Государственного строительного комитета СССР от 30.03.1985 № 30 [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

52. Решение Городского суда г. Лесное (Свердловская область) от 7 августа 2015 г. по делу № 2-646/2015 [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

53. Определение Верховного суда РФ от 18 августа 2015 года № АПЛ15-320 [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

54. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 25 сентября 2015 г. по делу № А03-22308/2014 [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

55. Решение Городского суда г. Лесное (Свердловская область) от 5 октября 2015 по делу № 2-925/2015 [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

56. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 5 октября 2015 года по делу № А41-11730/14 [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

57. Апелляционное Определение Алтайского краевого суда от 27 октября 2015 года по делу № 33-10297/15 [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

58. Решение Городского суда г. Лесное (Свердловская область) от 23 ноября 2015 г. по делу № 2-1121/2015 [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

59. Решение Городского суда г. Лесное (Свердловская область) от 9 декабря 2015 г. по делу № 2-735/2015 [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

60. Апелляционное определение Липецкого областного суда от 14 декабря 2015 года по делу № 33-3592/2015 [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

61. Определение Верховного суда Российской Федерации от 19 января 2016 года № 11-КГ15-33 [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

62. Апелляционное определение Верховного суда Чувашской республики от 28 марта 2016 года по делу № 33-1302/2016 [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

63. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 29 марта 2016 года по делу № А51-14425/2015 [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

64. Апелляционное определение Верховного суда Республики Татарстан от 30 мая 2016 года по делу № 33-9210/2016 [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

65. Апелляционное определение Верховного суда республики Татарстан от 23 июня 2016 года по делу № 33-10569/2016 [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

66. Апелляционное определение Верховного суда Республики Татарстан от 30 июня 2016 по делу № 33-3429/2016 [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

67. Апелляционное определение Верховного суда республики Татарстан от 4 июля 2016 года по делу № 33-11212/2016 [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

68. Апелляционное определение Верховного суда республики Татарстан от 25 июля 2016 года по делу № 33-11286/2016 [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

69. Определение Верховного суда Российской Федерации от 15 августа 2016 года № 303-ЭС16-9293 по делу № А51- 14425/2015 [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

70. Определение Верховного суда Российской Федерации от 27 сентября 2016 года № 309-ЭС16-5381 по делу № А71-15106/2014 [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

71. Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 14 ноября 2016 года по делу № А23-2100/2015 [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

72. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 16 декабря 2016 года по делу № А03-2218/2016 [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

73. Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 24 мая 2017 № 08АП-5474/2017 по делу № А46-14017/2016.

74. Решение арбитражного суда города Москвы от 31 мая 2017 года по делу № А40-254135/16-33-2141 [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

75. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного суда РФ от 25 июля 2017 по делу № 304-КГ17-3959 [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

76. Постановление арбитражного суда Московского округа от 12 сентября 2017 года по делу № А40-160776/16 [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

77. Постановление арбитражного суда Поволжского округа № Ф06-23941/2017 от 26 сентября 2017 [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

78. Постановление арбитражного суда Московского округа от 12 октября 2017 № Ф05-14508/2017 по делу № А40-134170/2016 [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

79. Определение Арбитражного суда Тюменской области от 27 декабря 2017 по делу № А70-2706/2016 [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

80. Определение Верховного суда РФ от 15 января 2018 г. № 305-КГ17-20305 [Электронный ресурс] / СПС «КонсультантПлюс».

§5. Специальная литература.

81. Багаев В. А. «Ижевское раздолье» споткнулось о газопровод // ВС одобрил снос жилого дома, построенного в охранной зоне. Закон.ру [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://zakon.ru/discussion/2016/09/21/izhevskoe_razdole_spotknulos_o_gazoprovod__vs_odobril_snos_zhilogo_doma_postroennogo_v_ohrannoj_zone>

82. Багаев В. А. О непубличности публичных ограничений права собственности // Комментарий к определению Верховного суда. Закон.ру [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://zakon.ru/blog/2017/01/05/o\_nepublichnosti\_publichnyh\_ogranichenij\_prava\_sobstvennosti\_\_kommentarij\_k\_opredeleniyu\_verhovnogo\_

83. Бевзенко, Р. С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения / Р. С. Бевзенко // Вестник гражданского права. – 2011. – № 5 – С. 4-30.

84. Бевзенко, Р. С. Операция «липовые бумажки». К проблеме сноса самовольных построек / Р. С. Бевзенко // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2016. – № 5 – С. 99-108.

85. Бевзенко, Р. С. Принципиальные положения статьи 8.1 Гражданского кодекса РФ о государственной регистрации прав на имущество / Р. С. Бевзенко // Закон. – 2015. – № 4. – С. 29-38.

86. Горошко, Т. Арест недвижимости / Т. Горошко // Жилищное право. – 2016. – № 10. – С. 19 - 40.

87. Горошко, Т. Снос дачных домиков. Споры / Т. Горошко // Жилищное право. – 2016. – № 9. – С. 41 - 55.

88. Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: сборник памяти С.А. Хохлова / А. Л. Маковский [и др.] ; отв. ред. А. Л. Маковский ; М. : Международный центр финансово-экономического развития, 1998. – 480 с.

89. Губарева, А. В., Латыев, А. Н. Недвижимость за рубежом. Правовые вопросы: учебное пособие. / А. В. Губарева, А. Н. Латыев. М.: Проспект, 2014. – 132 с.

90. Жаркова, О. А. Актуальные проблемы создания нового объекта недвижимости / О. А. Жаркова // Закон. – 2012. – № 1. – С. 137 - 148.

91. Иванов, А. А. Проблемы действия ст. 8.1 ГК РФ в отношении объектов интеллектуальной собственности / А. А. Иванов // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2016. – № 1. – С. 59 - 65.

92. Кобылинский, Н. Д., Лескова, Ю. Г. Самовольная постройка в системе объектов гражданских правоотношений / Н. Д. Кобылинский, Ю. Г. Лескова // Власть Закона. – 2016. – № 2. – С. 31 - 35.

93. Конорева, С. Ошибки сторон при аренде земли / С. Конорева // Жилищное право. – 2017. – № 1. – С. 47 - 57.

94. Марков А. П. Использование земельного участка в охранной зоне магистрального трубопровода. Закон.ру [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://zakon.ru/blog/2017/03/25/ispolzovanie_zemelnyh_uchastkov_v_ohrannoj_zone_magistralnyh_truboprovodov>

95. Никитин, А. В. Самовольные постройки: несколько спорных вопросов / А. В. Никитин // Юрист. – 2015. – № 10. – С. 24 - 34.

96. Останина, Е. А. Что разрешает разрешение на строительство? Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 27 сентября 2016 года № 309-ЭС16-5381 / Е. А. Останина // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2016. – № 11. – С. 19 - 23.

97. Рыбалов А. О. Публичный отрицательный сервитут? Закон.ру [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://zakon.ru/blog/2016/04/26/publichnyj\_otricatelnyj\_servitut

98. Соколова, Е. В. Понятие «военный объект» в российском праве: вопросы терминологической определенности / Е. В. Соколова // Право в Вооруженных Силах. – 2017. – № 10. – С. 93 - 103.

99. Шумилина, В. О., Шумилин, О. В. Проблемы определения правовой природы зон запрета строительства / В. О. Шумилина, О. В. Шумилин // Вестник Санкт-Петербургского Государственного университета МВД России. – № 3 (71). – 2016. – С. 87-96.

1. Большинство рассматриваемых в работе дел были приняты на основе законодательства действовавшего до вступления в силу Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации недвижимости», согласно которому вводится Единый государственный реестр недвижимости, объединяющий в себе функции как государственного кадастра недвижимости, так и единого государственного реестра прав на недвижимое имущество. [↑](#footnote-ref-1)
2. Бевзенко Р.С. Принципиальные положения статьи 8.1 Гражданского кодекса РФ о государственной регистрации прав на имущество // Закон. 2015. N 4. С. 35. [↑](#footnote-ref-2)
3. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: сборник памяти С.А. Хохлова. М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1998. С. 279. [↑](#footnote-ref-3)
4. Горошко Т. Арест недвижимости // Жилищное право, 2016, № 10. С. 20. [↑](#footnote-ref-4)
5. Никитин А.В. Самовольные постройки: несколько спорных вопросов // Юрист. 2015. № 10. С.24. [↑](#footnote-ref-5)
6. Жаркова О.А. Актуальные проблемы создания нового объекта недвижимости // Закон. 2012. № 1. С. 139. [↑](#footnote-ref-6)
7. Бевзенко Р.С. Операция «липовые бумажки». К проблеме сноса самовольных построек [Электронный ресурс] // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2016. № 5 // СПС «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-7)
8. Лескова Ю.Г. Кобылинский Н.Д. Самовольная постройка в системе гражданских правоотношений // Власть закона. 2016.№2. С.33. [↑](#footnote-ref-8)
9. Бевзенко Р.С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения [Электронный ресурс] // Вестник гражданского права. 2011. № 5 // СПС «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-9)
10. п. 23 Постановления Пленума Верховного суда № 10, Пленума Высшего арбитражного суда № 22 от 29 апреля 2010 г. // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-10)
11. п. 52 Постановления Пленума Верховного суда №10, Пленума Высшего Арбитражного суда № 22 от 29.04.2010 г. // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-11)
12. Определение Конституционного суда от 10 ноября 2016 г. № 2372-О // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-12)
13. Дискуссия о нормативном характере указанных правил представлена в следующем абзаце. [↑](#footnote-ref-13)
14. Необходимо отметить, что охранная зона является лишь одной из разновидностей зон охраны объектов культурного наследия наряду с зоной охраняемого ландшафта и зоной регулирования застройки и хозяйственной деятельности, однако в целях соотношения с охранными зонами других объектов все названные зоны в рамках данной работы именуются «охранными зонами». [↑](#footnote-ref-14)
15. Апелляционное определение Верховного суда РФ от 18 августа 2015 года № АПЛ15-320 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-15)
16. Закон.ру (Комментарий Татьяны Микеровой) [Электронный ресурс]. URL: <https://zakon.ru/discussion/2016/09/21/izhevskoe_razdole_spotknulos_o_gazoprovod__vs_odobril_snos_zhilogo_doma_postroennogo_v_ohrannoj_zone> (дата обращения: 09.05.2018). [↑](#footnote-ref-16)
17. Абз.5 п. 3.1 и п 3.2 Определения Конституционного суда от 06.10.2015 № 2318-О // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-17)
18. Постановление правительства от 26.12.2014 №1521 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-18)
19. Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного суда РФ от 19.03.2014) // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-19)
20. Определение Верховного суда по делу № 309-ЭС16-5381 от 27 сентября 2016 года // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-20)
21. Определение Верховного суда от 19 января 2016 г. №11-КГ15-33// Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-21)
22. Апелляционное определение Верховного суда Республики Татарстан от 30 июня 2016 по делу № 33-3429/2016 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-22)
23. Постановление арбитражного суда Дальневосточного округа от 29 марта 2016 года по делу № А51-14425/2015 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-23)
24. С 1 января 2017 года – Единый государственный реестр недвижимости. [↑](#footnote-ref-24)
25. Горошко Т. Снос дачных домиков. Споры // Жилищное право. 2016. N 9. С. 55. [↑](#footnote-ref-25)
26. Губарева А.В., Латыев А.Н. Недвижимость за рубежом. Правовые вопросы. Учебное пособие. / А.В. Губарева, А.Н.Латыев. – Проспект, 2014 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-26)
27. Иванов А.А. Проблемы действия ст. 8.1 ГК РФ в отношении объектов интеллектуальной собственности // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2016. N 1. С. 63. [↑](#footnote-ref-27)
28. Письмо Росреестра от 25.03.2016 № 19-00457/16 <О рассмотрении обращения> // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-28)
29. Письмо Министерства экономического развития РФ от 17 декабря 2009 г. N 22066-ИМ/Д23 «О внесении в государственный кадастр недвижимости сведений о зонах с особыми условиями использования территорий» // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-29)
30. П. 6 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 252-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-30)
31. П. 17-18 Постановления Правительства РФ от 20 ноября 2000 года N 878 (ред. от 17.05.2016 г.) «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей» // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-31)
32. Багаев В.А. О непубличности публичных ограничений права собственности [Электронный ресурс] // Комментарий к определению Верховного суда // Закон.ру // URL: [https://zakon.ru/blog/2017/01/05/o\_nepublichnosti\_publichnyh\_ogranichenij\_ prava\_sobstvennosti\_\_kommentarij\_k\_opredeleniyu\_verhovnogo\_](https://zakon.ru/blog/2017/01/05/o_nepublichnosti_publichnyh_ogranichenij_%20prava_sobstvennosti__kommentarij_k_opredeleniyu_verhovnogo_)(дата обращения: 25.04.2018). [↑](#footnote-ref-32)
33. Багаев В.А. Указ. Соч. [↑](#footnote-ref-33)
34. Апелляционное определение Московского городского суда от 13 мая 2015 г. по делу № 33-8371/2015 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-34)
35. С учетом изменений, внесенных Федеральным законом от 03.07.2016 № 373-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-35)
36. Останина Е.А. Что разрешает разрешение на строительство? Комментарий к Определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 27.09.2016 N 309-ЭС16-5381 // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2016. N 11. С. 22. [↑](#footnote-ref-36)
37. Приказ МЧС России от 25.10.2004 № 484 «Об утверждении типового паспорта безопасности территорий субъектов Российской Федерации и муниципальных образований» // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-37)
38. Определение Конституционного суда РФ от 04.06.2013 № 874-О // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-38)
39. Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного суда РФ от 19.03.2014) // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-39)
40. Указанный объект не является недвижимостью и не может быть признан самовольной постройкой, дело приведено с целью установления того, каким образом суды определяют режим охранной зоны. [↑](#footnote-ref-40)
41. В рассматриваемом деле истец требовал произвести демонтаж опор линий электропередач, однако для данной работы интересен вывод, сделанный относительно установления охранной зоны. [↑](#footnote-ref-41)
42. Определение Конституционного Суда РФ от 3 июля 2007 года № 595-О-П «По запросу Сормовского районного суда города Нижнего Новгорода о проверке конституционности абзаца второго пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-42)
43. Определение Конституционного Суда РФ от 17 января 2012 года № 147-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы общества с ограниченной ответственностью «БИС» на нарушение конституционных прав и свобод пунктом 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации» // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-43)
44. Приказ Минкультуры России от 2 июля 2015 года № 1907 «Об утверждении порядка формирования и ведения перечня выявленных объектов культурного наследия, состав сведений, включаемых в данный перечень» // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-44)
45. Золотова, О. А. Правовое регулирование режима земель охранных зон: основные вопросы судебной практики / О. А. Золотова // Судья. - 2015. - № 9. - С. 42. [↑](#footnote-ref-45)
46. Постановление Президиума ВАС от 24.09.2013 № 17867/12 по делу N А41-30054/2011 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-46)
47. Постановление Президиума ВАС № 6474/11 от 11 октября 2011 года // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-47)
48. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного суда РФ от 25.07.2017 по делу № 304-КГ17-3959 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-48)
49. В ред. Федерального закона от 3июля 2016 года № 373-ФЗ (вступил в силу с 1 января 2017 года). [↑](#footnote-ref-49)
50. Определение Арбитражного суда Тюменской области от 27 декабря 2017 по делу № А70-2706/2016 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-50)
51. Постановление Правительства РФ от 05.05.2014 № 405 «Об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны» // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-51)
52. Решение арбитражного суда города Москвы от 31 мая 2017 года по делу № А40-254135/16-33-2141// Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-52)
53. Соколова Е.В. Понятие "военный объект" в российском праве: вопросы терминологической определенности // Право в Вооруженных Силах. 2017. N 10. С. 96. [↑](#footnote-ref-53)
54. П. 1 порядка закрепления лесов, расположенных на землях обороны, за федеральным органом исполнительной власти по вопросам обороны, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 02.02.1998 г. № 135 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-54)
55. Определение Верховного суда РФ от 15 января 2018 г. № 305-КГ17-20305 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-55)
56. Постановление арбитражного суда Московского округа от 12 сентября 2017 года по делу № А40-160776/16 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-56)
57. Постановление арбитражного суда Московского округа от 12.10.2017 № Ф05-14508/2017 по делу № А40-134170/2016 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-57)
58. Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 24.05.2017 № 08АП-5474/2017 по делу № А46-14017/2016 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-58)
59. Рыбалов А.О. Публичный отрицательный сервитут? [Электронный ресурс] // Закон.ру // URL: <https://zakon.ru/blog/2016/04/26/publichnyj_otricatelnyj_servitut> (дата обращения: 25.04.2018) [↑](#footnote-ref-59)
60. Постановление арбитражного суда Поволжского округа № Ф06-23941/2017 от 26 сентября 2017 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-60)
61. Определение Конституционного суда от 6 октября 2015 года № 2318-О // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-61)
62. Определение Верховного суда по делу № 309-ЭС16-5381 от 27 сентября 2016 года // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-62)
63. Марков А.П. Использование земельного участка в охранной зоне магистрального трубопровода [Электронный ресурс] // Закон.ру // URL: [https://zakon.ru/blog/2017/03/25/ispolzovanie\_zemelnyh\_uchastkov\_v\_ohrannoj\_zone\_magistralnyh\_ truboprovodov](https://zakon.ru/blog/2017/03/25/ispolzovanie_zemelnyh_uchastkov_v_ohrannoj_zone_magistralnyh_%20truboprovodov) (дата обращения: 20.04.2018). [↑](#footnote-ref-63)
64. Багаев В.А. «Ижевское раздолье» споткнулось о газопровод [Электронный ресурс] // ВС одобрил снос жилого дома, построенного в охранной зоне //Закон.ру// URL: [https://zakon.ru/discussion/2016/09/21/izhevskoe\_razdole\_ spotknulos\_o\_gazoprovod\_\_vs\_odobril\_snos\_zhilogo\_doma\_postroennogo\_v\_ohrannoj\_zone](https://zakon.ru/discussion/2016/09/21/izhevskoe_razdole_%20spotknulos_o_gazoprovod__vs_odobril_snos_zhilogo_doma_postroennogo_v_ohrannoj_zone) (дата обращения: 20.04.2018). [↑](#footnote-ref-64)
65. Определение Верховного суда РФ от 27 сентября 2016 года по делу № 309-ЭС16-5381 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-65)
66. Постановление арбитражного суда Поволжского округа № Ф06-23941/2017 от 26 сентября 2017 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-66)
67. Останина Е.А. Указ.Соч. С. 22. [↑](#footnote-ref-67)
68. Постановление Президиума ВАС РФ от 9 июля 2009 года № 1034/09 по делу № А65-12664/2007-СГЗ-15 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-68)
69. Определение Верховного суда по делу № 309-ЭС16-5381 от 27 сентября 2016 года // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-69)
70. Останина Е.А. Указ. соч. С. 23. [↑](#footnote-ref-70)
71. Останина Е.А. Указ соч. С. 23. [↑](#footnote-ref-71)
72. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 11 апреля 2014 года по делу № А53-9817/2011 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-72)
73. Постановление Президиума ВАС № 6474/11 от 11 октября 2011 года по делу № А33-7655/2010 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-73)
74. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного суда РФ от 25 июля 2017 года по делу № 304-КГ17-3959 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-74)
75. Решение городского суда г. Лесное (Свердловская область) от 23 ноября 2015 года по делу № 2-1121/2015 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс», Решение городского суда г. Лесное (Свердловская область) от 7 августа 2015 года по делу № 2-646/2015 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс», Решение Городского суда г. Лесное (Свердловская область) от 5 октября 2015 года по делу № 2-925/2015 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс», Решение городского суда г. Лесное (Свердловская область) от 9 декабря 2015 года по делу № 2-735/2015 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-75)
76. Данные решения приведены для иллюстрации возможности переложения бремени несения убытков, причиненных сносом, относительно любых построек, в том числе не являющихся недвижимым имуществом. [↑](#footnote-ref-76)
77. Багаев В. А. «Ижевское раздолье» споткнулось о газопровод // ВС одобрил снос жилого дома, построенного в охранной зоне [Электронный ресурс] // Закон.ру// URL: [https://zakon.ru/discussion/2016/09/21/izhevskoe\_razdole\_spotknulos\_o\_ gazoprovod\_\_vs\_odobril\_snos\_zhilogo\_doma\_postroennogo\_v\_ohrannoj\_zone](https://zakon.ru/discussion/2016/09/21/izhevskoe_razdole_spotknulos_o_%20gazoprovod__vs_odobril_snos_zhilogo_doma_postroennogo_v_ohrannoj_zone) (дата обращения: 28.04.2018). [↑](#footnote-ref-77)
78. Конорева С. Ошибки сторон при аренде земли // Жилищное право. 2017. N 1. С. 52. [↑](#footnote-ref-78)
79. П. 18 Постановлением Правительства РФ от 12 сентября 2015 года № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации <…>» // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-79)
80. Распоряжение Правительства РФ от 30.06.2012 N 1144-р «Об утверждении плана мероприятий («дорожной карты») «Повышение доступности энергетической инфраструктуры»» // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-80)
81. Шумилина В.О., Шумилин О.В. Проблемы определения правовой природы зон запрета строительства/Вестник Санкт-Петербургского Государственного университета МВД России № 3(71). 2016. С.90. [↑](#footnote-ref-81)