

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

*ЖУРАВЕЛЬ Алина Игоревна*

**Выпускная квалификационная работа**

*Территориальное землеустройство в связи с установлением ограничений,  
обременений и сервитутов в использовании земель.*

Программа магистратуры  
21.04.02 Землеустройство и кадастры  
«Управление объектами недвижимости и развитием территории»

Научный руководитель:  
проф. кафедры землеустройства и  
кадастров, д. эк. н.,  
Максимов С.Н.

Рецензент:  
Брешев А.И.

Санкт-Петербург  
2019

## Содержание:

Введение .....	3
Глава 1. Понятия ограничения и обременения .....	5
1.1. Понятие ограничения .....	5
1.2. Понятие обременения .....	7
Глава 2. Виды ограничений и обременений .....	10
2.1 Основные виды ограничений .....	10
2.2. Основные виды обременений .....	38
Глава 3. Порядок установления ограничений и обременений .....	44
Глава 4. Роль ограничений и обременений в территориальном землеустройстве .....	50
Заключение .....	61
Список литературы .....	64

## **Введение**

Одной из важнейших задач землеустройства для планирования и развития территорий является установление ограничений и обременений в использовании земель.

Ограничения и обременения объектов недвижимости выступают в роли механизмов регулирования земельных отношений. Они позволяют соблюдать права и сочетать интересы, как собственников и иных лиц, так и общества, и государства в целом. С учетом характера таких ограничений и обременений планируется организация территорий и их хозяйственное использование.

Для соблюдения правового режима каждый землевладелец и землепользователь должен быть осведомлен об имеющихся ограничениях и обременениях на его владениях. Поэтому установка каких-либо охранных зон, сервитутов и прочих ограничений, является весьма ответственной и важной процедурой не только для землеустройства в целом, но и для каждого отдельного землепользования. Любые ограничения и обременения объектов недвижимости необходимо вносить в ЕГРН, а одновременно с регистрацией должны вноситься и сведения об их актуальных границах. Запись в реестре должна фиксировать наличие установленных ограничений и обременений земельных участков и их частей.

Объектом исследования данной работы является система ограничений и обременений земель, сложившаяся в нашей стране. Предметом изучения - установление ограничений и обременений в процессе территориального землеустройства.

Актуальность работы заключается в исследовании проблем ограничений и обременений, вызванных отсутствием их точных определений и четких характеристик в законодательстве, а также несовершенством и несогласованностью некоторых нормативных требований при их учете. Многие ограничения и обременения установлены неправильно, их режим не соблюдается частично или полностью. Вследствие этого возникает множество нарушений в области использования земель.

Не так давно в земельное законодательство и другие нормативно-правовые акты введен ряд новелл, связанных с ограничениями и обременениями прав. Земельный кодекс дополнен новой главой о зонах с особыми условиями использования, определяющих их виды и цели, а также регулирующих правовой режим таких зон. Данные изменения будут обязательно учтены и проанализированы в работе.

Основная цель данной работы - комплексное изучение ограничений и обременений, а также определение их роли при землеустройстве территорий.

Для достижения цели были поставлены следующие задачи:

- описать и классифицировать основные виды обременений и ограничений и их правовые режимы;

- проанализировать действующее законодательство и введенные изменения в области ограничений и обременений;

- изучить порядок установления ограничений и обременений на основе материалов, полученных на практике;

- установить взаимосвязь территориального землеустройства с ограничениями и обременениями земель;

- проанализировать проблемы, касающиеся ограничений и обременений в области землеустройства.

В заключение, в работе будет дана оценка сложившейся системе учета и регулирования земель с наличием различных видов обременений и ограничений. А также будут сформированы основные выводы и предложения по результатам исследования данной темы.

## **Глава 1. Понятия ограничения и обременения.**

Термины «ограничение» и «обременение» часто применяются в формулировках нормативных актов и широко распространены в юридической литературе. Первоочередно, данные термины применимы по отношению к праву собственности, а не только к вопросам по использованию земель. Рассматриваемые правовые явления имеют многолетнюю историю. Ограничения и обременения были известны еще классическому Римскому праву. В наше время ограничения и обременения встречаются во многих современных системах права различных государств. Например, во Франции ограничения законодательно закреплены в Гражданском кодексе с 1804 года. Понятия об ограничениях прав имелись и в дореволюционной России [33].

Закрепление границ права собственности, определение степени его ограничения и условий реализации, является важными задачами любого современного государства. Ограничения и обременения, установленные с учетом взаимных интересов государства, собственников и третьих лиц, позволят избежать конфликтов и напряженности в обществе.

Но, несмотря, на явную потребность государства в четком законодательном регулировании вопросов права собственности, в действующем российском законодательстве не сложилось однозначного представления о соотношении понятий «ограничение» и «обременение». Часто эти понятия упоминают как синонимы. Если бы данные термины являлись синонимами, то с точки зрения закона нет смысла использовать оба этих понятия. С другой стороны, некоторые правовые акты вполне конкретно характеризуют отдельные случаи обременений права собственности, например, сервитут или ренту, и случаи ограничения права, такие как арест [31].

Таким образом, необходимость исследования проблемы ограничений и обременений права собственности вызвана несовершенством и несогласованностью правовых норм, отсутствием точных определений, четких юридических характеристик этих явлений, что приводит к различному пониманию их природы.

Прежде, чем перейти к рассмотрению специфики установления ограничений и обременений, необходимо подробно рассмотреть суть данных понятий.

### **1.1. Понятие ограничения**

Начнем с понятия «ограничение». Обращаясь к словарю С. И. Ожегова, «ограничить» означает поставить в какие-нибудь рамки, границы, определить какими-нибудь условиями, а также сделать меньше, сократить охват чего-нибудь [35].

В российском законодательстве нет четкого понятия ограничения, но его правовая основа заложена в п. 3 ст. 55 Конституции РФ, которая говорит, что Права и свободы человека могут быть ограничены законом в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства [1].

Исходя из ст. 55 Конституции РФ и ст. 209 Гражданского кодекса РФ, действия собственника в отношении принадлежащего имущества могут быть ограничены законом, иными правовыми актами, а также правами и охраняемыми законом интересами других лиц. Законом описываются нормы общего характера, не определяющие режим конкретного объекта недвижимости, а также права и интересы граждан, которые должен соблюдать каждый собственник, а не собственник конкретного имущества по отношению к конкретным лицам. Поэтому выше перечисленное нельзя считать ограничениями в собственном смысле этого слова, как оно используется в законодательстве, поскольку они составляют элемент режима собственности любого имущества. Ограничениями являются любые отклонения от общих рамок осуществления права собственности. Так, например, элементом общего режима любого здания является обязанность собственника не осуществлять в этом здании каких-либо действий, которые наносили бы ущерб правам и законным интересам владельцев соседних объектов. Но, если индивидуальным актом установлено запрещение на проведение определенного рода реконструкции, например, изменение фасада здания, то в этом случае речь идет об ограничении прав собственника объекта. Таким образом, ограничение лимитирует правомочия собственника по сравнению с общим режимом, установленным законом. Отсюда вытекает необходимость их обязательной регистрации.

Можно сформулировать понятие «ограничение прав на недвижимость» - это наличие установленных законом лимитов и запретов, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на объект недвижимого имущества в интересах общества и государства [31].

В то же время, рассматривая понятие ограничения прав, следует отметить, что ограничение прав конкретного лица в отношении недвижимого имущества далеко не всегда неразрывно связано с этим имуществом. В качестве примера можно привести арест. Арест недвижимости - это наложение ограничений на совершение определенных действий собственником, мера, применяемая в качестве обеспечения исполнения решения о взыскании долга. Несомненно, арест производится в отношении конкретного имущества и действует до его отмены в установленном порядке. При наложении ареста нельзя проводить какие-либо регистрационные действия с объектами недвижимости, их невозможно обменять, продать,

заложить или сдать в аренду [2]. Но при этом, данное ограничение неразрывно связано с личностью собственника и не может сохраняться, если собственником имущества является другое лицо.

В земельном законодательстве под ограничением прав понимается установление определенного правового режима использования земель. Это происходит путем деления земель на категории с определенным целевым назначением, зонированием территорий и установлением видов разрешенного использования земельных участков. При этом на некоторых землях вводятся особые условия использования земель, с целью защиты жизни и здоровья населения, защиты окружающей среды, а также для безопасной эксплуатации объектов энергетики, транспорта, связи и обороны. Таким образом, ограничение предусматривает выполнение землевладельцем или землепользователем обязательств в отношении использования земельного участка в тех рамках, которые разрешены законом. В перечень таких обязательств может входить запрет на осуществление той или иной деятельности на определенном участке земли или его части.

## **1.2. Понятие обременения**

Обратимся к словарю С. И. Ожегова: «обременить» - затруднить, доставить хлопоты, неудобства, отяготить [35].

В широком смысле, обременением являются признание, установление, возникновение прав третьих лиц на объект права собственности. Суть обременений заключается в наличии дополнительных обязанностей по содержанию имущества и пользованию им, установленных на взаимной основе, по соглашению сторон или по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством. Так, на собственника земельного участка, обремененного в использовании, будут возлагаться определенные обязанности по соблюдению выполнения такого обременения с предоставлением конкретных прав и обязанностей.

В отличие от ограничений, в отношении имущества, правовая природа обременений определена и описана в нормативно-правовых актах более ясно. Некоторые из них четко классифицируются законодательством как обременения. Для того, чтобы разобраться в особенностях данного правового явления можно обратиться к действующему законодательству.

Анализируя содержание положений Гражданского кодекса РФ, можно определить, что специфика обременения как правового явления состоит в том, что оно неразрывно связано с конкретным имуществом, существует и сохраняет свое содержание независимо от смены собственника этого имущества. Следует также отметить, что обременение имущества, как

правило, состоит в ограничении прав его собственника, а именно прав владения, пользования и распоряжения, причем эти ограничения связаны с наличием прав на это имущество у третьих лиц. Однако, обременение может выражаться и в возложении на собственника имущества дополнительных обязанностей, неразрывно связанных с владением этим имуществом. Яркий тому пример - обременение имущества рентой. Здесь мы видим, что обременение не всегда связано с ограничением прав лица в отношении обременяемого имущества.

Таким образом, можно дать определение термина «обременение объекта недвижимости» - это соглашения, устанавливающие дополнительные ограничения и обязанности для правообладателя, подлежащие государственной регистрации в предусмотренных законом случаях.

Итак, ограничения и обременения являются самостоятельными институтами права, которые регулируются специальными нормами, определяющими правовую основу этих явлений. Для разграничений понятий ограничения и обременения приведем их основные признаки.

Как отмечалось ранее, ст. 55 Конституции РФ предусматривает то, что ограничения могут быть установлены только в силу требований федерального закона, но на обременения настоящее конституционные запреты не распространяются, они могут возникнуть вследствие сделок или иных юридических актов.

Объектом ограничений являются вещные права (право собственности и ограниченные вещные права) или отдельные действия, входящие в состав того или иного вещного права.

Обременения будет налагаться на определенный объект. У обременений, помимо накладываемых ограничений на права, есть дополнительные обязанности по содержанию имущества, а также есть обязанности по соблюдению прав и интересов третьих лиц.

Обременение, в отличие от ограничения, не влечет за собой уменьшение объема прав, а лишь предусматривает какие-либо права. Ограничение распространяется исключительно на правомочия собственника соответствующего земельного участка. Оно выражается в ограниченном использовании соответствующего земельного участка. Таковым может быть, например, запрет на осуществление действий, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства в соответствующей охранной зоне.

Ограничения не порождают новых прав, но они обеспечивают возможность использовать уже имеющиеся права. Обременения устанавливаются на возмездной основе, таким образом, возникают дополнительные обязанности на взаимовыгодной основе.



Ограничения, в большинстве случаев, устанавливаются без определенного срока и могут быть отменены только в порядке и случаях, установленных законодательством. Обременения могут быть установлены на срок, предусмотренный соглашением сторон, а также могут быть отменены по условиям, указанным в соглашениях.

Все ограничения подлежат обязательной государственной регистрации. Обременения регистрируются только в случаях, прямо предусмотренных законом. Так, например, обязательной регистрации подлежат договоры аренды сроком от 11 месяцев. Если арендуется часть земельного участка или часть здания, то необходимы сведения о границах таких частей.

## **Глава 2. Виды ограничений и обременений.**

### **2.1 Основные виды ограничений.**

К ограничениям в широком смысле можно отнести все, что ограничивает право владения, пользования или распоряжения земельным участком, в том числе, например, установленные законом обязанности по использованию земельных участков в соответствии с их целевым назначением и разрешенным использованием. Такие обязанности распространяются на всех лиц, использующих любые земельные участки.

Правовой режим ограничений использования земель регламентируются требованиями Земельного, Градостроительного, Водного и Лесного кодексов, нормативно-правовыми актами в различных областях или отдельными положениями исполнительных органов различных административных уровней. При этом, в отношении ограничений в использовании земель отсутствует единообразие в установлении их правового режима. Из-за правовых пробелов и коллизий возникает множество вопросов по процедуре установления таких ограничений в правоприменительной практике.

На текущий момент в законодательстве нет четкого перечня со всеми существующими видами ограничений. Связанно это с их большим количеством и разнонаправленностью. Отраслевой характер ограничения, предопределяет особенности правового режима, порядка установления, определения границ, совокупности устанавливаемых требований.

Существует только общий перечень правовых норм в отношении ограничений, представленный в ст. 56 ЗК РФ. Устанавливаются ограничения актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда или в порядке, предусмотренном Земельным кодексом РФ. Ограничения подлежат обязательной государственной регистрации, сведения о земельных участках с ограничениями, их границы действия и площадь должны быть внесены в ЕГРН. Ограничения могут устанавливаться на определенный срок или бессрочно. При переходе прав собственности на землю, на которой они были установлены, ограничения прав сохраняются. Важно отметить, что при ограничении прав, земельные участки у землепользователей не изымаются, но в границах этих участков может быть введен особый режим их использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями введения таких ограничений [4].

Все имеющиеся ограничения можно разделить на те, что устанавливаются нормами федерального законодательства и на те, что устанавливаются правообладателем объекта, создающего условия ограниченного землепользования в его пределах.

В земельном законодательстве речь идет только об особых условиях использования земель, дополнительно устанавливаемых ограничениях хозяйственной и иной деятельности на участках таких земель. Перечень, приведенный в п. 2 статьи 56 ЗК, не является исчерпывающим, можно сказать он лишь группирует ограничения по характеру и целям их установления. Ряд ограничений предусмотрен другими статьями Кодекса, а также законами об охране и использовании отдельных природных ресурсов и иными федеральными законами.

В зависимости от целей установления ограничений, их можно сгруппировать следующим образом:

- ограничения, связанные с безопасной эксплуатацией объектов;
- ограничения, связанные с охраной жизни и здоровья населения;
- ограничения, связанные с охраной окружающей среды, объектов животного и растительного мира, памятников природы;
- ограничения, связанные с охраной объектов культурного наследия;
- ограничения, связанные с зонированием территорий и установленными градостроительными регламентами.

При этом правовой режим любого ограничения должен определяться исходя из следующих необходимых компонентов:

1. цель установления;
2. объект охраны;
3. состав и правовой статус;
4. размеры и границы распространения;
5. процедура и порядок установления;
6. совокупность требований:
  - особенности использования земельных участков;
  - особенности осуществления хозяйственной и иной деятельности на ее территории;
  - запреты и ограничения.
7. юридическая ответственность за нарушение установленных требований [36].

Наиболее распространенной правовой формой установления ограничений по использованию земель являются Зоны с особыми условиями использования территорий (далее ЗОУИТ).

В действующем законодательстве до сих пор отсутствует четкое определение ЗОУИТ. Достаточно расплывчато оно представлено в Федеральном законе №57-ФЗ "О государственной охране" от 27.05.1996 года. Согласно ст. 1 Закона 57-ФЗ под зоной охраняемого объекта (охранной зоной) понимается территория (акватория), в границах которой в соответствии с федеральным законодательством устанавливаются особые условия ее использования. Понятие ЗОУИТ закрепленное в Градостроительном кодексе фактически представляет собой перечисление видов зон: охранные, санитарно-защитные, зоны охраны объектов культурного наследия и т.д. При этом признаки, обуславливающие отнесение той или иной зоны к ЗОУИТ, законодательно не выделены.

Каждая ЗОУИТ имеет свои основания возникновения, размеры и правовой режим. Они создают соответствующие условия землепользования на части земельного участка или на земельном участке в целом. Отметим, что ограничения накладываются не только на земельный участок или его часть, а на все что находится над и под поверхностью этого участка.

Действующее российское законодательство достаточно разрозненно и неоднозначно в отношении регулирования правового режима ЗОУИТ. Многие положения в отношении отдельных видов ЗОУИТ закреплены в актах разной юридической силы. Например, в отношении объектов электроэнергетики правила установлены Постановлением Правительства РФ, тепловых сетей – Приказом Минстроя РФ, в отношении санитарно-защитных зон до недавнего времени действовал только СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, утвержденный Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ. Это осложняет поиск информации об имеющихся ограничениях обычному землепользователю, если на его земельном участке существует ограничение или его необходимо установить.

Тем не менее, законодательство в отношении ЗОУИТ за последний год продвинулось вперед.

С изменениями в ЗК РФ, вступившими в силу 01.01.2019 года, были введена целая глава, посвященная ЗОУИТ, вводящая ряд новелл в области единого регулирования ЗОУИТ. Также были внесены изменения в ряд других актов федерального законодательства, касающихся ЗОУИТ. Основное нововведение касается утверждения закрытого перечня видов зон. Статья 105 ЗК РФ устанавливает 28 основных видов ЗОУИТ:

1. зоны охраны объектов культурного наследия;

2. защитная зона объекта культурного наследия;
3. охранный зона объектов электроэнергетики;
4. охранный зона железных дорог;
5. придорожные полосы автомобильных дорог;
6. охранный зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);
7. охранный зона линий и сооружений связи;
8. приаэродромная территория;
9. зона охраняемого военного объекта, охранный зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов;
10. зона охраняемого объекта;
11. охранный зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы);
12. охранный зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением;
13. водоохранная (рыбоохранная) зона;
14. прибрежная защитная полоса;
15. округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов;
16. зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения;
17. зоны затопления и подтопления;
18. санитарно-защитная зона;
19. зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства;
20. охранный зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети;
21. зона наблюдения;
22. зона безопасности с особым правовым режимом;
23. рыбоохранная зона озера Байкал;
24. рыбохозяйственная заповедная зона;
25. зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов);

26. охранный зона гидроэнергетического объекта;
27. охранный зона объектов инфраструктуры метрополитена;
28. охранный зона тепловых сетей [4].

До введения данного перечня ЗОУИТ, этот список оставался крайне размытым. На уровне правовых актов субъектов РФ встречались случаи введения дополнительных типов ЗОУИТ, в принципе не предусмотренных федеральным законодательством. Так, в Санкт-Петербурге практиковалось установление некоей зоны «право прохода и проезда» при предоставлении земельных участков из государственной собственности в аренду или частную собственность. При этом специальное регулирование режима данной зоны, детализирующее порядок ее установления и конкретный перечень, запрещенных в ее границах видов деятельности, отсутствует. По содержанию ограничений в использовании территории данная зона схожа с публичным сервитутом, устанавливаемым для обеспечения доступа населения к определенному объекту, например, к водному объекту. Но, процедура, в соответствии с которой устанавливается публичный сервитут, при создании зоны «право прохода и проезда» не соблюдалась [32].

Нововведенная статья 105 ЗК РФ закрепила единый перечень зон, тем самым убрала возможность возникновения таких ситуаций в будущем. Однако, установленный перечень далеко не полный, и как минимум, требует дополнения несколькими не менее важными видами ЗОУИТ.

Помимо существующего перечня ЗОУИТ, достаточно широкий перечень ограничений устанавливается нормами Градостроительного кодекса РФ. Эти ограничения в первую очередь будут относиться к использованию земель, так как определяют виды разрешенного использования, а также параметры возводимых зданий и сооружений на земельных участках. Такими ограничениями будут являться территориальные зоны, которые устанавливают различные градостроительные регламенты на территории.

Для понимания природы возникновения ограничений и их влияния на землепользование необходимо подробно рассмотреть основные виды ограничений их правовые режимы.

#### **Санитарно-защитная зона.**

Санитарно-защитные зоны (сокращенно СЗЗ) - это специальные территории, устанавливаемые вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, и обеспечивающие уменьшение химического, биологического и физического воздействия на окружающую территорию [18]. Порядок их установления регулируется положениями Федерального закона №52-ФЗ «О санитарно-

эпидемиологическом благополучии населения» и Правилами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации N 222 от 03.03.2018.

Правила установки СЗЗ и порядок использования земель в границах таких зон приведен в СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». В соответствии с данным документом, источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека являются объекты, для которых уровни создаваемого загрязнения за пределами промышленной площадки превышают 0,1 ПДК и/или ПДУ [28].

Промышленные объекты и производства, являющиеся источниками негативного воздействия на окружающую среду и население, необходимо отделять от территорий жилой застройки, рекреационных зон, зон отдыха, лечебных учреждений, объектов производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности и их складов, от дачных и садово-огородных участков [18].

Между санитарно-защитными зонами и перечисленными объектами обязательно соблюдаются санитарные разрывы, уменьшающие вредные воздействия до значений гигиенических нормативов. Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов [18]. Таким образом, СЗЗ по своей сути это защитные барьеры, обеспечивающие должный уровень безопасности населения при эксплуатации промышленных объектов, работающих в штатном режиме.

Нормативные размеры санитарно-защитных зон устанавливаются в зависимости от класса опасности объекта, мощности производства, условий эксплуатации, количества выделяемых загрязняющих веществ и уровня физических воздействий на окружающую среду [28]. Однако, они могут быть изменены на основании проекта, самостоятельно разработанного собственником производственного объекта, с проведением для этого необходимых исследований воздействия на окружающую среду. Изменить размеры СЗЗ могут также лица, не являющиеся правообладателями производственного объекта. Для этого также необходимо самостоятельно провести исследования и измерения уровней воздействия объекта, и с соответствующим заявлением об изменении границы СЗЗ обратиться в органы Ростехнадзора [18].

Установка санитарно-защитных зон является планировочным решением, направленным на соблюдение обязанности обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения. Поэтому сведения о СЗЗ вносятся в генеральный план поселения [5]. Но данное требование не самый удачный пример их регулирования, так как границы

санитарных зон подвержены корректировке. В таком случае часто происходит расхождение градостроительной документации с реальной ситуацией, поскольку процедура изменения генерального плана поселения занимает длительное время [30].

### **Охранная зона объектов электроэнергетики.**

Данная охранная зона устанавливается с целью обеспечения безопасного функционирования, эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередач и электрических подстанций. Кроме того, установка зон может быть обусловлена вредным воздействием электромагнитного поля на здоровье человека [19].

Объектами электросетевого хозяйства являются линии электропередачи, трансформаторные и иные подстанции, распределительные пункты и иное предназначенное для обеспечения электрических связей и осуществления передачи электрической энергии оборудование.

Правовой режим охранной зоны определен Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации №160 от 24 февраля 2009 г.

Охранная зона устанавливается на часть земли и пространство над и под ней вдоль воздушных и подземных линий электропередач и вокруг подстанций. А также на часть водоемов, вдоль которых проходят подводные линии электропередач и осуществляются переходы воздушных линий электропередач. Инициатором создания могут выступать как сетевые организации, так и другие заинтересованные лица. Граница проходит вдоль линий электропередачи, в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства, (на высоту, соответствующую высоте опор), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов. В случае подстанций граница устанавливается от края ее ограждения. Ширина границ охранной зоны, согласно Правилам, зависит от класса напряжения сети [кВ] и составляет диапазон от 2 м до 100 м [19].

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и их имуществу [19]. Подробный перечень ограничений приведен в Таблице 1.



### **Охранная зона трубопроводов.**

Основным документом, описывающим правовой режим охранных зон трубопроводов, являются Правила охраны магистральных трубопроводов, утвержденные Постановлением Госгортехнадзора РФ №9 от 22.04.1992 г. Охранные зоны устанавливаются для обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения магистральных трубопроводов, транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты, нефтяной и искусственный углеводородные газы, сжиженные углеводородные газы, нестабильный бензин и конденсат [23].

Также п. 25 ст. 105 ЗК РФ предусматривает наличие зон минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов. Данные зоны создаются для соблюдения минимального допустимого расстояния размещения зданий, сооружений и прочих объектов до оси трубопровода.

Порядок определения границ охранных зон устанавливается вышеуказанными Правилами. Охранные зоны устанавливаются вдоль транспортных трасс трубопроводов, их размер зависит от транспортируемого вещества и типа трубопровода. Также охранные зоны устанавливаются вокруг сооружений для хранения и технологических установок обеспечивающих эксплуатацию трубопроводов. Например, вдоль трубопроводов, транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты, нефтяной и искусственный углеводородные газы, границы зоны проходят в 25 метрах от оси трубопровода с каждой стороны [23].

Ограничения, действующие в границах охранных зон трубопроводов, представлены в Таблице 1. Любые работы и действия, производимые в охранных зонах магистральных трубопроводов, кроме ремонтно-восстановительных и сельскохозяйственных работ, могут выполняться только после получения разрешения на производство таких работ [23]. Обслуживающим организациям должен быть обеспечен доступ к объектам трубопроводов.

### **Охранная зона газопровода.**

Российское законодательство выделяет две охранные зоны газопровода: зону газораспределительных сетей и зону магистральных газопроводов. Охранная зона газопровода устанавливается в соответствии с Правилами охраны газораспределительных сетей, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 №878. Так в вышеуказанном документе определено, что охранный зоной газораспределительной сети является территория с особыми условиями использования, устанавливаемая вдоль трасс

газопроводов и вокруг других объектов газораспределительной сети в целях обеспечения нормальных условий ее эксплуатации и исключения возможности ее повреждения [21].

Ширина охранной зоны газопровода определяется вышеуказанными правилами и зависит от вида газопровода условий прокладки, давления газа и других факторов. Отсчет расстояний при определении охранных зон газопроводов производится от оси газопровода - для однопроводных газопроводов, и от осей крайних ниток газопровода - для многопроводных.

На земельные участки, расположенные в границах охранной зоны, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения по их использованию (Таблица 1). Владельцы указанных земельных участков не могут строить какие бы то ни было здания, строения, сооружения в пределах установленных минимальных расстояний до объектов системы газоснабжения без согласования с организацией [21]. Ответственной за организацию охранной зоны считается эксплуатационная организация газораспределительной сети. Также таким организациям обязательно должен быть обеспечен доступ к объектам газопроводов.

#### **Охранная зона тепловых сетей.**

Охранная зона тепловых сетей предусмотрена для обеспечения сохранности их элементов и бесперебойного теплоснабжения потребителей путем проведения комплекса мер организационного и запретительного характера. Охране подлежит весь комплекс сооружений и устройств, входящих в тепловую сеть. Установление охранной зоны осуществляется коммунальным предприятием, в ведении которого находятся тепловые сети [25].

Порядок определения границ и правовой режим охранной зоны, определяются Приказом Минстроя РФ от 17.08.1992 №197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей». Охранные зоны устанавливаются вдоль трасс тепловых сетей в виде земельных участков шириной не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края конструкций тепловых сетей. При строительстве и проектировании должны быть учтены минимально допустимые расстояния от тепловых сетей до зданий, сооружений, линейных объектов [25]. Ограничения, действующие в пределах охранной зоны тепловых сетей, представлены в Таблице 1.

### **Охранная зона линий и сооружений связи.**

Данный вид охранных зон устанавливается в целях непрерывного обеспечения связи, радиовещания, телевидения, интернета и компьютерных сетей.

Правовой режим охранных зон осуществляется в соответствии с Правилами охраны линий и сооружений связи РФ (утв. Постановлением Правительства РФ № 578 от 09.06.1995 г.

Организация охранных зон предусматривается:

- для подземных кабельных и для воздушных линий связи - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми;
- для морских кабельных линий связи - в виде участков водного пространства по всей глубине от водной поверхности до дна, определяемых параллельными плоскостями;
- для наземных и подземных необслуживаемых усилительных пунктов на линиях связи - в виде участков земли, от центра установки [22].

Ширина зоны устанавливается в зависимости от типа линий и сооружений связи. Также в правилах указано, что если линии связи проходят вдоль лесных массивов или зеленых насаждений, необходимо создавать в них просеки определенной ширины.

Установкой охранных зон линий и сооружений связи занимаются эксплуатирующие организации, застройщики, а также юридические и физические лица, в чьих интересах они могут быть созданы.

Для нормальной эксплуатации и предотвращения повреждений объектов связи на территориях в границах охранной зоны вводятся ограничения использования земель представленные в Таблице 1. Обязательным условием также является возможность доступа к линиям и сооружениям связи. Юридическим и физическим лицам рекомендуется заключать с предприятиями, в ведении которых находятся линии связи и линии радиофикации, договор о техническом надзоре за сохранностью линий и сооружений связи [22]. Границы охранных зон обязательно должны быть отмечены специальными информационными знаками.

### **Охранная зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети.**

Пункты геодезической, нивелирной и гравиметрической сети - это инженерные сооружения, состоящие из специального центра, наружного знака и внешнего оформления. В случае отсутствия внешнего оформления геодезического пункта его границей является основание наружного знака. Охранные зоны пунктов создаются с целью сохранения самих пунктов и их опознавательного оформления [10]. Основанием для установления зон будет

Федеральный закон «О геодезии, картографии и пространственных данных» №431 от 25 декабря 2015 года. Правила, изданные ПП РФ №1037 от 12 октября 2016 года, определяют порядок установления границ и правового режима охранных зон пунктов. Так, охранной зоной геодезического пункта является земельный участок, на котором расположен геодезический пункт, и полоса земли шириной 1 метр, примыкающая с внешней стороны к границе пункта. Если же пункт закреплен на стене здания или сооружения, его охранная зона соответствует границам здания или сооружения. В пределах такой зоны запрещается осуществлять виды деятельности и производить работы, которые могут повлечь повреждение или уничтожение наружного знака, нарушить неизменность местоположения специального центра или создать затруднения для использования геодезического пункта по прямому назначению и свободного доступа к нему.

Созданием охранных зон пунктов занимаются органы Росреестра. А о состоянии пунктов в территориальные органы Росреестра обязаны сообщать организации, использующие в своей работе данные пункты.

#### **Охранная зона железных дорог.**

На основании п. 2 ст. 9 ФЗ №17 «О железнодорожном транспорте в РФ» охранные зоны железнодорожных путей создаются в целях обеспечения безопасной эксплуатации железнодорожных путей и других объектов железнодорожного транспорта, а также для обеспечения безопасности населения, работников железнодорожного транспорта и пассажиров [15].

Границы охранных зон могут устанавливаться в случае прохождения железнодорожных путей:

- в местах движения скоростных поездов;
- в местах, подверженных оползням, обвалам, размывам, селям, оврагообразованию, карстообразованию и другим опасным геологическим воздействиям;
- в районах подвижных песков;
- по лесам, выполняющим функции защитных лесонасаждений;
- по лесам, где сплошная вырубка древостоя может отразиться на устойчивости склонов и привести к образованию оползней, осыпей, оврагов или вызвать появление селевых потоков и лавин [20].

Охранные зоны железных дорог действуют на участке земли, прилегающей с обеих сторон к полосе отвода. В их границах устанавливается особый режим использования

земель в целях обеспечения сохранности, прочности и устойчивости объектов железнодорожного транспорта (Таблица 1).

Таблица 1. Правовой режим использования земель в границах охранных зон различных линейных объектов.

Охранная зона	Основные ограничения, действующие в границах зоны.
Охранная зона объектов электроэнергетики	<ul style="list-style-type: none"> <li>- сооружать любые объекты, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, а также размещать любые объекты в пределах проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства.</li> <li>- набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;</li> <li>- Размещать свалки, склады горючих материалов, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ, разводить огонь.</li> <li>- Находиться в огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки, производить переключения и подключения в электрических сетях.</li> </ul> <p><b>При напряжении сетей свыше 1000 вольт:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, загоны для скота, гаражи и стоянки машин, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей.</li> <li>- Использовать любые летательные аппараты.</li> <li>- бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями и пр.</li> </ul> <p><b>Без письменного разрешения сетевых организаций запрещаются:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений.</li> <li>- горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель, земляные работы на глубине более 0,3 метра.</li> <li>- посадка и вырубка деревьев и кустарников.</li> <li>- полив сельскохозяйственных культур в случае с высотой струи воды свыше 3 метров</li> <li>- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту поверхности дороги более 4,5 метра</li> <li>- проводить полевые сельскохозяйственные работы с применением машин и оборудования высотой более 4 метров или работы, связанные с вспашкой земли.</li> <li>- Дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда;</li> <li>- устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями (для электросетей напряжением ниже 1000 вольт) [19].</li> </ul>
Охранная зона трубопровода в	<ul style="list-style-type: none"> <li>- перемещать, засыпать или ломать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты;</li> <li>- открывать люки, калитки и двери, находящиеся на линейных устройствах или примыкающие к ним, открывать и закрывать краны и задвижки, отключать и включать средства связи, энергоснабжения и телемеханики трубопроводов;</li> <li>- организовывать свалки, слив кислот, солей и щелочей;</li> <li>- разрушать берегоукрепительные сооружения, земляные и др., предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию - от аварийного разлива транспортируемой продукции;</li> <li>- бросать якоря, проходить с отданными якорями, лотами, волокушами и тралами, производить дноуглубительные и землечерпальные работы;</li> <li>- разводить огонь и размещать какие-либо открытые и закрытые источники огня.</li> </ul> <p><b>Без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта</b></p>

	<p><b>запрещается:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- строительство зданий, строений и сооружений, сооружение проездов через трассы трубопроводов, организация стоянки автотранспорта;</li> <li>- посадка деревьев, кустарники всех видов, содержание скота, рыболовство;</li> <li>- мелиоративные земляные работы, оросительные и осушительные системы;</li> <li>- недроразведка и недропользование [23].</li> </ul>
Охранная зона газопроводов	<ul style="list-style-type: none"> <li>- строительство объектов жилищно-гражданского и производственного назначения;</li> <li>- сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного согласования с эксплуатационными организациями;</li> <li>- разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;</li> <li>- перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;</li> <li>- организовывать свалки, слив кислот, солей и щелочей и пр.</li> <li>- огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу к газораспределительным сетям</li> <li>- разводить огонь и размещать источники огня;</li> <li>- рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра</li> <li>- открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;</li> <li>- набрасывать, приставлять и привязывать надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;</li> <li>- самовольно подключаться к газораспределительным сетям [21].</li> </ul>
Охранная зона тепловых сетей	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещать автозаправочные станции, хранилища горюче-смазочных материалов, складировать агрессивные химические материалы, организовывать свалки, разжигать костры;</li> <li>- загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, возводить временные строения и заборы;</li> <li>- устраивать спортивные и игровые площадки, неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т.п.;</li> <li>- производить работы ударными механизмами, производить сброс и слив едких и коррозионно-активных веществ и горюче-смазочных материалов;</li> <li>- проникать в помещения павильонов тепловых пунктов посторонним лицам; открывать, снимать, засыпать люки камер тепловых сетей; сбрасывать в камеры мусор, отходы, снег и т.д.;</li> <li>- разрушать тепловую изоляцию; ходить по трубопроводам надземной прокладки</li> <li>- занимать подвалы зданий (особенно имеющих опасность затопления) в которых проложены тепловые сети или оборудованы тепловые вводы.</li> </ul> <p><b>Без письменного разрешения предприятий:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;</li> <li>- производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы;</li> <li>- производить погрузочно-разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий;</li> <li>- сооружать переезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей [25].</li> </ul>
Охранная зона линий и сооружений	<ul style="list-style-type: none"> <li>- производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи,</li> </ul>

связи	<p>размещены технические сооружения, без предварительного выноса сетевой организацией (застройщиками) линий и сооружений связи;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки, ломать замерные, сигнальные, предупредительные знаки;</li> <li>- открывать двери и люки необслуживаемых усилительных пунктов (наземных и подземных) и станций, распределительных шкафов и кабельных ящиков;</li> <li>- огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала;</li> <li>- самовольно подключаться к линиям связи в целях пользования услугами связи;</li> <li>- повреждать опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние предметы и другое</li> </ul> <p><b>Без письменного разрешения сетевых предприятий запрещается:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- осуществлять всякого рода строительные, монтажные, взрывные работы, и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра);</li> <li>- производить изыскательские работы, которые связаны со вскрытием грунта и углублением;</li> <li>- производить посадку деревьев, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения;</li> <li>- производить строительство и реконструкцию линий электропередач и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи [22].</li> </ul>
Охранная зона железных дорог	<ul style="list-style-type: none"> <li>- строительство капитальных зданий и сооружений, устройство временных дорог, вырубка древесной и кустарниковой растительности, удаление дернового покрова, проведение земляных работ (кроме работ для обеспечения устойчивой, бесперебойной и безопасной эксплуатации железнодорожного транспорта, а также работ в связи с устройством, обслуживанием линейных сооружений);</li> <li>- распашка земель и выпас скота;</li> <li>- выпуск поверхностных и хозяйственно-бытовых вод [20].</li> </ul>

### **Придорожные полосы автомобильных дорог.**

Придорожная полоса создается в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, ремонта, содержания автомобильной дороги, ее сохранности с учетом перспектив развития автомобильной дороги [16].

Правовые основы данного вида ограничения установлены Федеральным законом №257 «Об автомобильных дорогах...» от 8 ноября 2007 г.

Придорожные полосы организуются на дорогах, находящихся вне пределов населенных пунктов. Полоса устанавливается от границы полосы отвода автомобильных дорог, по обе стороны. Ее ширина будет зависеть от категории или класса автодороги (от 75-150 м).

В границах придорожных полос автомобильной дороги запрещается строительство, капитальных сооружений, за исключением:

- объектов, предназначенных для обслуживания автомобильных дорог, их строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания;

- объектов государственной инспекции безопасности дорожного движения;
- объектов дорожного сервиса, рекламных конструкций, информационных щитов и указателей;
- инженерных коммуникаций [16].

Размещение объектов дорожного сервиса, рекламных щитов и указателей допускается только с согласия владельца автомобильной дороги. При этом в согласии должны быть указаны обязательные технические требования и условия, предъявляемые к объектам [16]. Также от объекта должно соблюдаться минимальное расстояние до автомобильной дороги, для обеспечения боковой видимости на дороге.

### **Приаэродромные территории.**

Основанием для установления приаэродромной территории будет являться ст. 47 Воздушного кодекса РФ. Приаэродромные территории создаются в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов, исключения негативного влияния оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье человека и окружающую среду, а также для перспективного развития аэродромов [7].

Требования к указанной зоне и ее правовой режим устанавливает Правила, утвержденные Постановлением РФ №1460 от 2 декабря 2017 года. Согласно этим правилам, приаэродромные территории разделяются на 7 подзон, для каждой из которых устанавливаются определенные ограничения землепользования (Таблица 2). При установлении границ территории и ее подзон проводятся специальные исследовательские и расчетные работы, касающиеся обеспечения безопасной работы аэродрома и исключения его негативного влияния.

Подзона	Определение границы	Основные ограничения
1-ая подзона	по внешним границам земельных участков, предоставленных для размещения и зданий, сооружений и оборудования, подлежащих размещению в указанных подзонах, отграничивающим такие земельные участки от земельных участков, предназначенных для иных целей	Размещение объектов, не предназначенных для обеспечения воздушного движения и стоянки воздушных судов
2-ая подзона	в границах полос воздушных подходов	Размещение объектов не предназначенные для обслуживания пассажиров и авиагрузов, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта.
3-я подзона		Размещение объектов, высота которых превышает ограничения, установленные соответствующей приаэродромной территорией



4-ая подзона	по границам зон действия средств радиотехнического обеспечения полетов воздушных судов и авиационной электросвязи, обозначенным в аэронавигационном паспорте (инструкции) аэродрома	Размещение объектов, создающих помехи в работе наземных средств и систем обеспечения воздушного движения предназначенных для организации воздушного движения.
5-ая подзона	по границам, установленным исходя из требований безопасности полетов и промышленной безопасности опасных производственных объектов, с учетом максимального радиуса зон поражения в случаях аварийных происшествий	Размещение опасных производственных объектов, работа которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов
6-ая подзона	по границам, установленным на удалении 15 км от контрольной точки аэродрома	Размещение объектов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц
7-ая подзона	Устанавливается согласно расчетам, учитывающим в отношении объектов, обеспечивающих функционирование аэродрома, следующие факторы: - электромагнитное воздействие - шумовое воздействие - концентрация загрязняющих веществ	Размещение объектов, перечень которых определяет Росавиация с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения. (ввиду превышения ПДУ шума, электромагнитного воздействий и ПДК загрязняющих веществ в подзоне)

Таблица 2. Правовой режим использования земель в границах Подзон приаэродромной территории [25].

Для установления приаэродромной территории необходимо, чтобы органы Росавиации приняли решение о ее установлении. Также обязательному согласованию с Росавиацией подлежат все линии электросетей и линии связи высотой более 50 м за пределами приаэродромных территории. Такое требование распространяется на всю территорию муниципального образования за пределами района аэродрома и связано с необходимостью обеспечения безопасности полетов [25].

Правила землепользования и застройки в зоне действия приаэродромной территории могут противоречить ее требованиям. В таком случае ПЗЗ необходимо привести в соответствие с правовым режимом приаэродромной территории и утвердить в срок не позднее 6 месяцев [7].

Для размещения объектов на приаэродромной территории требуется получение разрешения на строительство. При этом Росавиация выполняет проверку такого объекта на соответствие всем ограничениям на приаэродромной территории [7].

### **Зоны особо охраняемых природных территорий.**

Зоны с особыми условиями использования территорий также устанавливаются на основании Федерального закона №33 «Об особо охраняемых природных территориях» от 14 марта 1995.

При этом данный Закон предусматривает два вида таких зон: особо охраняемые природные территории и охранные зоны таких природных территорий.

Территория, требующая особой охраны и мониторинга из-за её природных, научных, культурных или иных ценностей, выделяется как особо охраняемая природная территория (далее ООПТ). Для сохранности природных комплексов, на территории вводится особый охранный режим земель, ограничивается или полностью запрещается хозяйственная деятельность [11]. В большинстве случаев для создания ООПТ земельные участки изымаются из использования. Площади уже существующих ООПТ не могут быть уменьшены.

Для того чтобы утвердить статус ООПТ уполномоченными органами создается Положение о такой ООПТ, в котором прописываются все основные характеристики данной территории, устанавливается площадь и границы, описывается охранный режим и внутренняя структура.

Закон дифференцирует все охраняемые природные территории на 6 основных категорий:

- Государственные природные заповедники (в том числе биосферные заповедники);
- Национальные парки;
- Природные парки;
- Государственный природный заказник;
- Памятники природы;
- Дендрологические парки и ботанические сады [11].

Соответствующие органы исполнительной власти могут устанавливать и иные категории ООПТ. Это могут быть территории, на которых находятся памятники садово-паркового искусства, охраняемые береговые линии, речные системы, природные ландшафты, биологические станции, микрозаповедники и другие.

Присвоение категории зависит от предмета охраны, его ценности, и степени значимости территории. Природные территории могут иметь федеральное, региональное и местное значение. Отнесение к одной из категорий показывает, органы власти, какого уровня имеют полномочия по управлению соответствующей особо охраняемой природной территорией. Каждая категория также имеет определенный правовой режим охраны данных территорий. Перечень основных ограничений приведен в Таблице 3. Также каждая ООПТ может иметь внутреннее территориальное зонирование, определенное Положением. В

зависимости от функциональной зоны территории ее охранный режим может отличаться. Например, территориальное устройство национальных парков предполагает обязательное выделение заповедных, рекреационных, особо охраняемых зон, зон традиционного природопользования и хозяйственного назначения.

Категория ООПТ	Основные ограничения предусмотренные ФЗ №33
Государственный природный заповедник	Полный запрет на любую хозяйственную деятельность, за исключением случаев, указанных в п. 2 ст. 9 Закона N 33-ФЗ. Недвижимое имущество, расположенное на территории заповедника, является федеральной собственностью и изымается из оборота
Национальный парк	Запрещается деятельность, которая может нанести ущерб природным комплексам и объектам растительного и животного мира, культурно-историческим объектам и которая противоречит целям и задачам национального парка. Запрещено строительство объектов, за исключением объектов, связанных с функционированием национальных парков и с обеспечением функционирования расположенных в их границах населенных пунктов. Недвижимое имущество, расположенное на территории заповедника, находящегося в федеральной собственности, изымается из оборота. Однако, допускается его предоставление в аренду для осуществления рекреационной деятельности в пределах соответствующих зон национального парка
Природный парк	Запрещается деятельность, влекущая за собой изменение исторически сложившегося природного ландшафта, снижение или уничтожение экологических, эстетических и рекреационных качеств природных парков, нарушение режима содержания памятников истории и культуры. Конкретные особенности ограничений определяются положением о природном парке.
Государственный природный заказник	Допускается изъятие у пользователей, владельцев и собственников земельных участков Конкретные особенности определяются положением о государственном природном заказнике.
Памятник природы	Запрещается деятельность, влекущая за собой нарушение сохранности памятников природы. Допускается изъятие, занимаемых памятниками природы и их территориями, земельных участков у собственников, владельцев и пользователей этих участков Конкретные особенности определяются в паспорте/охранном обязательстве.
Дендрологические парки и ботанические сады.	Запрещается деятельность, не связанная с выполнением задач и влекущая за собой нарушение сохранности флористических объектов. Конкретные особенности определяются положением о дендрологическом парке или ботаническом саде

Таблица 3. Правовой режим использования земель на различных категориях ООПТ [11].

Для обеспечения и поддержания охранного режима ООПТ предусмотрены зоны особо охраняемых природных территорий. Охранные зоны устанавливаются только в отношении государственных природных заповедников, национальных парков, природных парков и

памятников природы федерального или регионального значения. Они создаются на прилегающих к ним земельных участках и водных объектах [11]. Конкретные ограничения на использование участков устанавливаются Положением о создании зоны той или иной особо охраняемой природной территории.

### **Округ санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов.**

Федеральный закон №26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах» содержит основные положения об организации округов санитарной охраны (далее ОСО).

Вокруг территорий лечебно-оздоровительных местностей и курортов, устанавливается режим землепользования, обеспечивающий защиту и сохранение природных лечебных ресурсов и лечебно-оздоровительной местности с прилегающими к ней участками от загрязнения и преждевременного истощения [14].

Приобретение конкретной территорией статуса лечебно-оздоровительной местности или курорта не влечет автоматическое возникновение ОСО. Возникает округ санитарной охраны только при утверждении его границ и режима уполномоченным государственным органом. Кроме того, проект округа санитарной охраны подлежит согласованию с Росприроднадзором.

Внешний контур ОСО устанавливается по границе лечебно-оздоровительной местности или курорта. Внутри округа санитарной охраны выделяется до трех зон, каждая из которых предусматривает самостоятельный режим хозяйственной деятельности [14]. Их количество зависит от статуса и значения местности или курорта. Основные ограничения использования земель на территории зон ОСО перечислены в Таблице

Зона	Ограничения прав
Первая зона	проживание; все виды хозяйственной деятельности, за исключением работ, связанных с исследованиями и использованием природных лечебных ресурсов в лечебных и оздоровительных целях, при условии применения экологически чистых и рациональных технологий.
Вторая зона	размещение объектов и сооружений, не связанных непосредственно с созданием и развитием сферы курортного лечения и отдыха; проведение работ, загрязняющих природные лечебные ресурсы и приводящих к их истощению.
Третья зона	размещение промышленных и сельскохозяйственных организаций и сооружений; хозяйственная деятельность, сопровождающаяся загрязнением природных лечебных ресурсов и их истощением

Таблица 4. Правовой режим использования земель в пределах округов санитарной охраны [14].

### Водоохранная зона и прибрежная защитная полоса.

Определение водоохранной зоны и особенности ее правового режима закреплены в Водном кодексе РФ. Согласно статье 65 ВК РФ к водным объектам, для которых устанавливается охранный режим, относятся моря, реки, ручьи, каналы, болота, озера и водохранилища. Водоохранной зоной можно называть территории, примыкающие к этим водным объектам, создаваемые с целью предотвращения загрязнения и истощения их вод, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира [6]. В связи с этим на них устанавливается особый правовой режим хозяйственной деятельности. Специального акта об отнесении такой территории к водоохранной зоне не требуется, она устанавливается на основании требований ВК РФ.

В границах водоохранной зоны устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территории которых помимо основных ограничений водоохранной зоны, вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности. Охранный режим водоохранной зоны и прибрежных защитных полос представлен в Таблице 5.

Зона	Основные ограничения, действующие в границах зоны.
Водоохранная зона	<ul style="list-style-type: none"><li>- размещение кладбищ, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, радиоактивных, токсичных и ядовитых веществ;</li><li>- осуществление авиационных мер борьбы с вредными организмами;</li><li>- движение и стоянка транспорта, за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах;</li><li>- размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов, станций технического обслуживания и мойки транспортных средств; (за исключением случаев, если эти объекты размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций);</li><li>- размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов и их применение;</li><li>- сброс сточных вод и использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;</li><li>- разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, когда разведка и добыча осуществляются пользователями недр);</li><li>- В границах водоохранной зоны <i>допускаются</i> проектирование, строительство, реконструкция и эксплуатация хозяйственных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения.</li></ul>
Прибрежные защитные полосы	<ul style="list-style-type: none"><li>- распашка земель;</li><li>- размещение отвалов размываемых грунтов;</li><li>- выпас и купание сельскохозяйственных животных.</li></ul>

Таблица 5. Правовой режим использования земель в пределах Водоохранной зоны и Прибрежной защитной полосы [6].

Размер водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы определяются также нормами ст. 65 ВК РФ:

1) для ручьев или рек и их водохранилищ, протяженностью от их истока:

до 10 км - 50 м (совпадает с прибрежной защитной полосой);

от 10 до 50 км - 100 м;

от 50 км и более - 200 м;

2) для озера, водохранилища, - 50 м;

3) для моря - 500 м [6].

Размер прибрежной защитной полосы будет устанавливаться в зависимости от естественного угона берега водного объекта.

Водоохранная зона устанавливается от границы прибрежной защитной полосы, а ее граница устанавливается от границы береговой линии водного объекта. В случае если водный объект или его часть располагается в пределах городской территории, то границы зон будут начинаться от парапета набережной. На местности водоохранная зона должна обозначаться специальными информационными знаками [6].

#### **Рыбохозяйственная заповедная зона и рыбоохранные зоны.**

К рыбохозяйственной заповедной зоне относятся водные объекты рыбохозяйственного значения или их части с прилегающими к ним земельными участками. Здесь устанавливается особый режим хозяйственной деятельности в целях сохранения ценных видов водных биологических организмов и создания условий для развития рыбоводства [13].

Рыбоохранной зоной является территория, которая прилегает к акватории водного объекта рыбохозяйственного значения [13].

Правовое регулирование таких зон осуществляется требованиями Федерального закона №166 «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов» от 20 декабря 2004. Основные правовые ограничения пользования землей в границах зон приведены в Таблице 6.

Зоны с особыми условиями использования территорий признаются рыбоохранными зонами и рыбохозяйственными заповедными зонами приказами Росрыболовства. Они же обеспечивают установление границ охранных зон на местности. Кроме того, что сведения о границах таких зон должны быть внесены в ЕГРН, они также должны быть обозначены на местности специальными информирующими знаками.

Зона	Основные ограничения, действующие в границах зоны.
<b>Рыбохозяйственная заповедная зона</b>	Запрещается: разведка и добыча полезных ископаемых; судоходство и транспортировка нефти и нефтепродуктов, газов и продуктов их переработки; рубка лесных насаждений и сплав древесины; деятельность, влекущая за собой изменения гидрологического режима; сброс сточных вод; строительство гидроэлектростанций, строительство зданий, строений, сооружений, используемых для производства промышленной продукции; размещение кладбищ, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, радиоактивных, токсичных и ядовитых веществ; осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; движение и стоянка транспортных средств, за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах; размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов, станций технического обслуживания и мойки транспортных средств; размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов и их применение; распашка земель и выпас сельскохозяйственных животных.
<b>Рыбоохранная зона</b>	Запрещается: использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; размещение кладбищ, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, радиоактивных, токсичных и ядовитых веществ; осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; движение и стоянка транспортных средств, за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах; размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов, станций технического обслуживания и мойки транспортных средств; размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов и их применение; сброс сточных вод; разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, когда разведка и добыча осуществляются пользователями недр); распашка земель и выпас сельскохозяйственных животных.

Таблица 6. Правовой режим использования земель в пределах Рыбохозяйственной заповедной зоны и Рыбоохранной зоны [13].

Рыбохозяйственные заповедные зоны устанавливаются во внутренних водах, а также в территориальном море РФ и на континентальном шельфе РФ. Важно отметить, что они не размещаются на землях ООПТ [13]. Порядок установки таких зон и их охранный режим регулируется Правилами образования рыбохозяйственных заповедных зон, утвержденными Постановлением Правительства РФ №1005 от 5 октября 2016 г.

Размер, границы и необходимость установления рыбохозяйственных заповедных зон, а также особый режим хозяйственной деятельности в них определяются с учетом ценности и состава водных биологических ресурсов, их рыбопромыслового значения. При определении границ также учитываются результаты мониторинга водных биологических ресурсов и научных исследований.

Ширина рыбоохранных зон зависит от размера или протяженности водного объекта. Устанавливается она в соответствии с Правилами установления рыбоохранных зон, утвержденных Постановлением Правительства РФ №743 от 6 октября 2008. Границы

рыбоохранных зон могут быть установлены как в целом для всего водного объекта рыбохозяйственного значения, так и для его отдельных участков, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение.

Планирование, строительство, реконструкция, капитальный ремонт и иная деятельность, в границах описанных охранных зон, осуществляются только по согласованию с органами Росрыболовства при условии применения мер по сохранению водных организмов и среды их обитания [13].

### **Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.**

Для водных объектов, используемых в целях питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, согласно требованиям ст. 43 Водного Кодекса РФ устанавливаются зоны санитарной охраны (далее ЗСО). Кроме того, ЗСО организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду как из поверхностных, так и из подземных источников. Создаются ЗСО для защиты источников водоснабжения и водопроводных сооружений от загрязнений и поддержания должного качества воды [6]. В границах таких поясов вводится особый режим использования земель (таблица 7).

В составе ЗСО организуется три пояса охраны. В каждом из них устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды. Границы, план мероприятий для обеспечения надлежащего состояния территории ЗСО и режим землепользования в каждом поясе определяются проектом организации такой ЗСО [6].

Пояс	Основные ограничения
Первый пояс	<ul style="list-style-type: none"> <li>- любое строительство, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений</li> <li>- посадка высокоствольных деревьев</li> <li>- прокладка трубопроводов различного назначения</li> <li>- размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий</li> <li>- проживание людей</li> <li>- применение ядохимикатов и удобрений</li> <li>- спуск любых сточных вод</li> <li>- купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования.</li> </ul>
Второй пояс	<ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;</li> <li>- применение удобрений и ядохимикатов;</li> <li>- рубка леса</li> </ul>



Третий пояс	- выявление, восстановление всех старых или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов; - закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли - размещение складов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод
-------------	--

Таблица 7. Правовой режим использования земель в границах ЗСО [6].

### **Зоны затопления и подтопления.**

Зоной подтопления называется территория, в пределах которой повышается уровень подземных вод. Зона затопления будет являться территория, покрываемая водой в результате превышения притока воды по сравнению с пропускной способностью русла. Установление зон затопления и подтопления одна из мер для защиты населенных территорий от паводков и наводнений, а также предотвращения их последствий [6]. Основанием для их организации являются требования статьи 67.1 Водного кодекса РФ.

Также необходимо отметить, что нормами ВК РФ допускается изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях строительства сооружений для защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод.

Порядок установления зон затопления, подтопления и их границы определяются на основании Постановления Правительства РФ №360 «Об определении границ зон затопления, подтопления» от 18 апреля 2014 года. Для определения границ таких зон первоначально проводится изучение территорий, собираются данные об отметках уровня воды, отмечаются границы затоплений и подтоплений.

В соответствии со ст. 67.1 ВК РФ, в границах зон затопления, подтопления запрещается:

- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- организация населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления и подтопления [6].

На земельном участке, находящемся в зоне затопления, подтопления, вполне возможно осуществлять строительство каких либо объектов, но участки обязательно должны

быть защищены от возможного негативного воздействия вод. Обязанность проведения защитных мероприятий возлагается на собственника объекта.

### **Зоны охраны объектов культурного наследия.**

Основой правового регулирования в сфере сохранения объектов культурного наследия является Федеральный закон от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Данный документ устанавливает необходимость установления зон охраны объектов культурного наследия (далее ОКН) для обеспечения их сохранности в исторической среде.

Объекты культурного наследия - это объекты недвижимости и иные предметы материальной культуры, возникшие в результате исторических событий и являющиеся исторической, археологической, архитектурной, научной, культурной и эстетической ценностью. Для того, чтобы какой либо объект признали объектом культурного наследия, необходимо проводить его историко-культурную экспертизу. При положительном заключении такой экспертизы ОКН вносится в реестр. Область, занимаемая ОКН, связанная с ним исторически и функционально, называется территорией объекта культурного наследия. В состав территорий ОКН могут входить земельные участки, земли лесного фонда и водные объекты, находящиеся как в государственной, так и в частной собственности, а также земли, в отношении которых не проведен государственный кадастровый учет [12].

Для комплексной защиты объектов культурного наследия на основании требований ст. 34 и ст. 34.1 ФЗ №73 и п. 4 ст. 99 ЗК РФ устанавливаются зоны охраны и защитные зоны ОКН. К зонам охраны ОКН относятся трехзвенная система, состоящая из охранной зоны, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности и зоны охраняемого природного ландшафта. В границах перечисленных зон устанавливается особый режим использования земель, направленный на защиту и сохранения ОКН.

Охранная зона ОКС создается в целях сохранения объекта культурного наследия, при этом запрещая строительство, в пределах ее территории, а также полностью или частично ограничивая хозяйственную деятельность. Целью создания Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности будет установление определенных требований к зданиям и деятельности существующей вокруг территории ОКН. Данная зона может вводить определенные градостроительные регламенты в пределах своей территории. Установление Зоны охраняемого природного ландшафта направлено на сохранение или восстановление прилегающих к ОКН естественных природных ландшафтов, в целях обеспечения

наилучшего визуального восприятия [12]. Режим использования земель в границах охранных зон объектов культурного наследия представлен в Таблице 8.

В целях обеспечения сохранности нескольких объектов культурного наследия в их исторической среде может устанавливаться единая зона охраны ОКН, единая зона регулирования застройки хозяйственной деятельности и единая зона охраняемого природного ландшафта [12]. Именно в таком варианте существуют охранные зоны исторических районов города Санкт-Петербурга.

Точных нормативных размеров охранных зон нет, они должны разрабатываться и утверждаться индивидуально применительно к каждому объекту культурного наследия. Это достаточно трудоемкое мероприятие, поэтому лишь небольшое количество памятников истории и культуры имеют утвержденные зоны охраны. Следовательно, границы, градостроительные регламенты, необходимый состав зон охраны и их режим разрабатываются в проекте зон охраны ОКН. Устанавливается такая зона на основании утвержденного решения о ее создании. Стоит отметить, что зоны охраны ОКН, как большинство ЗОУИТ, не входят в границы объекта, требующего охраны. Зоны охраны ОКН устанавливаются на территории, сопряженной с ними, то есть вокруг них. В свою очередь, территория, которая непосредственно занята ОКН и связанная с ним исторически и функционально, именуется территорией объекта культурного наследия. При этом вокруг одного ОКН может устанавливаться от одного до трех типов зон одновременно.

Зона	Режим использования земель
Охранная зона объекта культурного наследия	Запрещение строительства, за исключением мер направленных на сохранение и исторической среды. Ограничение кап. ремонта и реконструкции ОКС, касающихся параметров и пропорций ОКС и использования определенных и отделочных материалов и цветовых решений. Ограничение хоз. деятельности. Сохранение гидрогеологических и экологических условий. Обеспечение сохранности ОКН. Благоустройство территории охранной зоны, регулирование озеленения, обеспечение визуального восприятия ОКН в его исторической среде. Сохранение исторически сложившихся границ и ограничение землеустройства.
Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности	Ограничение строительства, кап. ремонта и реконструкции, касающихся параметров и пропорций ОКС и использования определенных и отделочных материалов и цветовых решений. Сохранение исторически сложившихся границ и ограничение землеустройства. Ограничение хоз. деятельности. Сохранение гидрогеологических и экологических условий. Обеспечение визуального восприятия. ОКН в его исторической среде, а также сохранность всех исторически ценных градоформирующих объектов.
Зоны охраняемого природного ландшафта	Запрещение или ограничение строительства, кап. ремонта, реконструкции и хозяйственной деятельности в целях сохранения связи ОКН с природным ландшафтом. Сохранение открытых и закрытых пространств в природном ландшафте, обеспечение визуального восприятия. Сохранение гидрогеологических и экологических условий.

Таблица 8. Правовой режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия.

От зоны охраны объекта культурного наследия следует отличать защитную зону объекта культурного наследия. Такая зона прекращает существование со дня утверждения проекта зоны охраны соответствующего объекта культурного наследия. Защитные зоны ОКН, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям, создаются в целях сохранности самих памятников и их композиционного окружения. В пределах их территории также вводится запрет на осуществление строительства и реконструкции объектов капитального строительства, исключая линейные объекты [12].

В отличие от охранных зон защитные зоны имеют четкие нормативы размеров. Так, для памятника, расположенного в границах населенного пункта защитная зона устанавливается на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника; и на расстоянии 200 метров, для памятника, расположенного вне границ населенного пункта. В случае отсутствия утвержденных границ территории ОКН, в населенном пункте, границы защитной зоны будут устанавливаться на расстоянии 200 метров от линии внешней стены памятника, и 300 метров, если памятник находится вне границ населенного пункта [12]. Однако, региональные органы охраны объектов культурного наследия вправе принять решение об установлении границ защитной зоны ОКН на расстоянии, отличном от вышеуказанных.

#### **Лесопарковые и зеленые зоны.**

Лесопарковые и зеленые зоны обеспечивают защиту природных объектов и населенных пунктов. Их организация предусмотрена ст. 102 Лесного кодекса РФ. Границы Лесопарковых и зеленых зон определяются в документации по проектированию границ таких зон.

В лесопарковых зонах запрещается, согласно требованиям ст. 105 ЛК РФ:

1. использование токсичных химических препаратов для охраны и защиты лесов;
2. осуществление охотничьего хозяйства;
3. ведение сельского хозяйства;
4. разработка месторождений полезных ископаемых;
5. размещение объектов капитального строительства, за исключением гидротехнических сооружений [8].

Охранный режим в зеленых зонах дополнительно запрещает (помимо пунктов 1, 2 и 4):

- размещение линий связи, линий электропередачи и подземных трубопроводов;

- сенокосение и пчеловодство.

Также важным требованием является запрет на изменение площади Лесопарковых и зеленых зон. Однако, их границы можно изменять при условии, что площадь будет компенсирована [8].

### **Территориальные зоны.**

В свою очередь территориальные зоны также предполагают определенный ряд ограничений в использовании земель.

Территориальные зоны - это земли, объединенные возможностью застройки определенными видами объектов. Градостроительный кодекс определяет территориальные зоны, как зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты [5]. Градостроительными регламентами являются установленные в границах зон и подзон перечни разрешенного использования и допустимые строительные изменения в их пределах. Таким образом, градостроительный регламент зоны определяет возможность эксплуатации земельных участков в соответствии с видами их разрешенного использования. Суть территориального зонирования состоит в разграничении территорий, отличающихся друг от друга по каким-либо признакам, которые не могут быть совместимы между собой. В соответствии с п. 1 ст. 34 ГрК РФ, территориальные зоны выделяются с учётом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных действующим Генеральным планом поселения;
- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках [5].

Здесь важно упомянуть о функциональных зонах. Функциональные зоны — это зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и их функциональное назначение. ГрК РФ не содержит норм, обязывающих определять функциональные зоны в соответствии с фактическим использованием территории, поскольку планирование территории направлено не на фиксацию существующего положения, а на её развитие и изменение в будущем. Нахождение земель в границах функциональной зоны не определяет их правовой режим. Следовательно, территориальные зоны детализируют функциональные зоны, устанавливая на отдельных территориях, имеющих границы и

функциональное назначение, градостроительные регламенты, придавая каждому участку, включённому в территориальную зону, правовой режим.

В ст. 35 ГрК РФ перечислены основные виды территориальных зон с учетом их назначения:

1. жилые зоны
2. общественно-деловые зоны
3. производственные зоны
4. зоны инженерной и транспортной инфраструктур
5. зоны сельскохозяйственного использования
6. зоны рекреационного назначения
7. зоны особо охраняемых территорий
8. зоны специального назначения
9. зоны размещения военных объектов и иные виды [5].

В градостроительных регламентах эти положения всегда конкретизируют. В крупных поселениях зачастую выделяются многофункциональные зоны, например, многофункциональные зоны с включением объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры и общественно-деловой застройки. Кроме того, органом местного самоуправления городов и сельских поселений могут устанавливаться дополнительные виды территориальных зон. Это будет зависеть от местных условий.

Внутри территориальных зон также имеются подзоны, включающие территории с особенностями градостроительного регламента застройки и ограничениями на их использование. Они также перечислены в вышеуказанной статье 35 ГрК РФ. Обозначения однотипных территорий внутри зон в разных поселениях могут отличаться друг от друга, так как отражают конкретную ситуацию самого поселения.

На Генеральных планах поселений и иной документации зоны обозначаются соответствующим буквенно-цифровым названием. Сведения об установленных в пределах одного поселения территориальных зонах, их границах и соответствующих градостроительных регламентах содержатся в Правилах землепользования и застройки такого поселения.

Установление территориальных зон производится таким образом, чтобы это была территория, включающая однородные по характеристикам и параметрам разрешенного использования земельные участки. Границы одной территориальной зоны устанавливаются по линиям улиц или дорог, по красным линиям, по границам земельных участков, муниципальных образований населенных пунктов в пределах муниципальных образований, а

также по естественным границам природных объектов. При этом не допускается наложение одной территориальной зоны на другую. Один земельный участок не может существовать в границах двух и более территориальных зон [5].

Обоснование устанавливаемых в зонировании ограничений на использование земель осуществляется на стадии анализа существующего использования земель и планирования их будущего использования. Поэтому Единый методический подход к территориальному зонированию не применяется.

## **2.2 Основные виды обременений.**

Перечень основных видов обременений прав гораздо проще и меньше ограничений. Кроме того, их порядок установления и регулирование четко описан законодательством.

Основные нормы, определяющие виды и характер обременений прав, в первую очередь содержатся в Гражданском кодексе РФ и частично в Земельном кодексе РФ. Возникают обременения добровольно по результатам заключения договора между сторонами либо принудительно по акту органа власти или суда. Некоторые формы ограничений могут возникать сразу по нескольким основаниям. Срок установления обременения устанавливается по соглашению сторон. При смене правообладателя обремененного имущества, обременение не прекращает своего действия. По этим и другим причинам, для обеспечения обязательств закон предусматривает обязательную регистрацию некоторых видов обременений [9].

К наиболее частым видам встречающихся обременений недвижимого имущества, описанным в Гражданском кодексе, относятся:

- рента
- аренда
- залог
- доверительное управление
- сервитут

Разберем данные формы подробнее.

Рента, как обременение, представляет из себя соглашение, в соответствии с которым одна сторона, получатель ренты, передает другой стороне, плательщику ренты, в собственность свое имущество, а плательщик обязуется выплачивать получателю денежную ренту или предоставлять средства на содержание получателя, взамен на полученное имущество [3]. Иными словами собственник такого имущества обременен выплатой ренты.

Аренда схожа с рентным соглашением, но в отличие от него, арендодатель не передает в собственность свое имущество, а предоставляет арендатору его на праве временного пользования и владения за оговоренную денежную плату [3].

При залоге, залогодатель закладывает имущество залогодержателю, как гарантию обеспечения исполнения обязательства по уплате долга. Частным случаем залога является ипотека, при которой закладывается именно недвижимое имущество. У собственника во владении и пользовании остается его недвижимость, но он лишается возможности ее отчуждения и заключения нового договора залога без согласия залогодержателя [2]. Таким образом, собственник обременен полной уплатой долга залогодержателю.

Доверительное управление - это договор между сторонами, при котором одна сторона учредитель управления, передает другой стороне имущество в доверительное управление за вознаграждение и на установленный срок. Управляющий обязуется осуществлять управление этим имуществом, соблюдая при этом интересы самого учредителя или выбранного им лица - выгодоприобретателя [3].

В числе различных обременений и ограничений земель особое место занимают земельные сервитуты. Сервитут определяется как право ограниченного пользования чужим имуществом. В своем определении сервитут содержит некое ограничение в использовании, но при этом все-таки является обременением.

Данная форма обременения напрямую связана с землей. Земельный сервитут дает ограниченное право пользования чужим земельным участком. Собственник или пользователь недвижимого имущества в зависимости от своих целей может требовать от собственника другого участка предоставления ему такого ограниченного права. Таким образом, сервитут - это способ удовлетворить недостатки одного земельного участка посредством другого с более выгодными параметрами.

В российском законодательстве основные положения о сервитуте установлены в ст. 274 Гражданского кодекса РФ. Согласно данной статье сервитут устанавливается на земельный участок с целью обеспечения прохода и проезда, строительства реконструкции, эксплуатации различных линейных объектов и прочих нужд [2]. Устанавливается сервитут по соглашению сторон или через суд. Также, важной особенностью является то, что у лица, в пользу которого устанавливается сервитут, отсутствует иная возможность для удовлетворения его нужд, при этом собственник земельного участка, обремененного сервитутом, не лишится возможности использовать его по назначению. Помимо основных положений, приведенных в ГК РФ, нормы о сервитутах содержатся также в Земельном



кодексе РФ, Водном кодексе РФ, Лесном кодексе РФ, Градостроительном кодексе РФ и других нормативных актах.

Для всех видов сервитутов есть общие правила. Во-первых, сервитут может устанавливаться в интересах собственника или лица, у которого есть право бессрочного пользования земельным участком. Но обременить сервитутом свой земельный участок может лишь собственник. Такое обременение не лишает его прав владения, пользования и распоряжения землей. На любой сервитут распространяются положения ст. 275 ГК РФ о сохранении сервитута в случае перехода прав на земельный участок, обремененного сервитутом, к другому лицу. Но сервитут нельзя переуступить каким-либо способом иным лицам. Кроме того, его нельзя передать в залог [2].

Во-вторых, сервитуты подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в соответствии с ФЗ № 218 «О государственной регистрации недвижимости». Сведения и координаты характерных точек границ сервитута вносятся в Единый государственный реестр недвижимости. Кадастровый учет и регистрация сервитута не требуются, если сервитут устанавливается в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок до трех лет и об этом достигнуто соглашение между сторонами соглашения об установлении сервитута [9].

Действующее российское законодательство не содержит единый перечень сервитутных прав, однако, подразделяет сервитуты на публичные и частные, в зависимости от оснований возникновения.

Публичный сервитут обеспечивает интересы государства и населения. Иными словами, собственник предоставляет ограниченное право пользования своим земельным участком неопределенному кругу лиц. Например, доступ на общественный пляж возможно осуществить только через определенный участок, находящийся в частной собственности. В таком случае данный участок может быть обременен правом прохода (проезда) к этому пляжу. Основаниями для возникновения публичного сервитута могут быть, в частности, необходимость прохода или проезда через земельный участок, размещение на нем межевых знаков, геодезических, гравиметрических нивелирных пунктов и подъездов к ним, забор водных ресурсов из водных объектов, водопоя, проведение на участке дренажных работ и изучение недр, прогон и выпас сельскохозяйственных животных, а также для охоты, рыболовства и рыбоводства.

Согласно ЗК РФ Публичные сервитуты устанавливаются решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления. При подготовке

соглашения необходимо четко указывать цель установления, обоснование необходимости сервитута и сроки его предоставления. На основании указанного решения с правообладателем земельного участка заключается соглашение. Обоснованием необходимости установления сервитута могут быть документы территориального планирования, комплексного развития инженерных сетей, проекты размещения объектов федерального, регионального и местного значения [4].

Кроме того, есть публичные сервитуты, устанавливающиеся в специальном порядке, описываемые ст. 39.37 ЗК РФ. В таких случаях земельный участок обременяется сервитутом в целях размещения различных линейных объектов, временных и вспомогательных сооружений, а также при проведении инженерных изысканий для строительства и реконструкции линейных объектов [4]. Такие сервитуты устанавливаются на определенные соглашениями сроки. В пример приведем Олимпийские сервитуты, устанавливаемые для постройки Олимпийских объектов и в Краснодарском крае. Чтобы полностью не выкупать земли у местных землевладельцев, с ними в обязательном порядке соглашалось сервитутное соглашение.

Но тут необходимо отметить, что в отдельных случаях нельзя устанавливать публичный сервитут в отношении земельных участков, предоставленных для ИЖС, ведения садоводства, огородничества и личного подсобного хозяйства. В частности, не могут установить публичный сервитут для размещения на таких участках инженерных сооружений. Исключением являются, например, случаи, когда его необходимо установить для эксплуатации или реконструкции существующих инженерных сооружений [4].

Частные сервитуты устанавливаются в интересах конкретного лица, по соглашению сторон или по решению суда. Наиболее частый пример, когда у участка нет выхода к дороге общего пользования и попасть на нее можно только через участок, который находится рядом. В таком случае могут быть основания предоставить собственнику участка право проезжать по земле соседа. Конкретных целей для установления частных сервитутов в законодательстве не определено, но в целом они идентичны случаям публичных сервитутов.

Обременение земельного участка земельным сервитутом может быть срочным и бессрочным. Срок сервитута определяют стороны в соглашении. Выбор продолжительности действия сервитута зависит от нужд в использовании обременяемого земельного участка и возможностей его собственника. Например, если сервитут установлен в целях проведения ремонтных работ, то логично предоставить сервитутное право на срок проведения этих работ. Сервитут, обременяющий земельный участок на неопределенный срок, существует,

пока в нем есть необходимость. В некоторых случаях закон ограничивает срок действия сервитута. Например, арендатор публичного земельного участка, который обременяется сервитутом, вправе заключать соглашение об установлении сервитута на срок, не превышающий срока действия договора аренды.

Также сервитуты можно разделить на платные и безвозмездные. Платные сервитуты устанавливаются на основании п. 12 ст. 23 ЗК. Правообладатель земельного участка, обремененного сервитутом может потребовать плату от лиц, в интересах которых данный сервитут установлен. Плата за него может быть единовременной или периодической. Размер платы обычно соответствует той сумме, которую мог бы получить собственник обременяемого участка, если бы участок не был обременен сервитутом [4]. Например, возможной величине платы за аренду участка, используемого для проезда и прохода. Впоследствии стороны могут изменить ее по соглашению или через суд. Правообладатель также может согласиться и на безвозмездный сервитут.

Однако, публичный сервитут, не приводящий к существенным затруднениям использования земельного участка, должен быть безвозмездным. Кроме того, в законе предусмотрены случаи, когда публичный сервитут может быть только безвозмездным. Например, только безвозмездным может быть публичный сервитут, установленный в отношении участка, правообладатель которого является стороной договора о подключении к сетям инженерно-технического обеспечения, в целях исполнения которого данный сервитут и был установлен [4].

Особенностью заключения договора об установлении сервитута является то, что это один из возможных способов урегулирования спора, в результате применения которого возможно защитить права собственника. С учетом уже имеющихся ограничений его прав можно ввести дополнительно обременение на основании закона. Иными словами, землепользователь может получать доход от установления сервитута, не смотря на то, что его участок может быть ограничен в использовании из-за расположения на нем объектов, требующих введения охранного режима.

В заключение добавим, что только при государственной регистрации и учёте всех причисленных видов ограничений прав и обременений объектов, возможно обеспечить правовые условия их соблюдения.

### Глава 3. Порядок установления ограничений и обременений.

Юридическими основаниями установления ограничений и обременений являются положения нормативно-правовых актов, для исполнения которых принимаются решения об установлении того или иного вида ограничения и заключаются договоры с условиями, содержащими обременения определенных объектов.

Так, основаниями для установления обременений будут сделки, судебные акты и акты, изданные органами государственной власти или местного самоуправления, которые содержат в себе обязательства. К сделкам, например, можно отнести договор аренды или соглашение об установлении сервитута. Актами, издаваемые государственными органами власти могут быть решения об установлении публичных сервитутов.

Основаниями для установления ограничений являются решения уполномоченных органов государственной власти и местного самоуправления, подтверждающие наступление обстоятельств и необходимость введения охранного режима.

В отношении зон с особыми условиями использования территорий, содержание и утверждение вышеуказанных актов описано в нововведенной статье 106 ЗК РФ. Она касается порядка установления, изменения и упразднения ЗОУИТ. Согласно новым требованиям, положение в отношении каждого вида ЗОУИТ, за исключением зон, возникающих в силу федерального законодательства, утверждается Правительством РФ. В данном положении будут указаны объекты, в связи с размещением которых устанавливаются зоны, сроки, на которые они устанавливаются, ее размеры и требования к определению границ. А также, при определении ограничений использования должны устанавливаться исчерпывающий перечень видов объектов и требования к параметрам объектов, размещение которых допускается или запрещается в границах ЗОУИТ, а также перечень видов деятельности, осуществление которых запрещается в границах зоны [4].

Ограничение или обременение считается установленным, если сведения о них, их местоположении и границах внесены в Единый государственный реестр недвижимости. Единство этого правила для всех ЗОУИТ введено п. 10 ст. 106 ЗК РФ. Юридические последствия обременений и ограничений для собственников земельных участков возникают только с момента появления соответствующих сведений в правоустанавливающих документах - Выписках из ЕГРН. ЕГРН - это важный инструмент для подтверждения установления ограничений и обременений, поскольку правовые режимы использования земель влекут экономические последствия для всех участников земельного рынка. Таким образом, установить любое ограничение или обременение можно, определив его границы, юридически зарегистрировать и поставить на кадастровый учет.

Рассмотрим, как устанавливается обременение. Для начала, чтобы установить обременение необходимо провести его государственную регистрацию. Регистрация обременения производится только по заявлению собственника недвижимого имущества [9]. Органами Росреестра регистрируется договор между сторонами, и на основании этого договора в ЕГРН вносятся сведения о том, что согласованное обременение теперь действует на том или ином объекте недвижимости.

Если же обременение касается только части объекта недвижимости, необходимо осуществить государственную регистрацию одновременно с проведением кадастрового учета. При введении обременений на земельные участки это часто происходит при регистрации аренды или сервитутов. Кадастровый учет обременяемой части земельного участка будет произведен на основании Межевого плана, составленного по нормам Приказа Минэкономразвития РФ №921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» от 8 декабря 2015 г. При подготовке Межевого плана, в первую очередь необходимо определить и установить точные границы части земельного участка, где будет действовать регистрируемое обременение. Также в Межевом плане будут обязательно указываться различные качественные и количественные характеристики создаваемой части, например ее учетный кадастровый номер и площадь [26]. Одновременно вместе с Межевым планом в орган кадастрового учета предоставляется XML - документ. Это формат электронного документа необходим регистратору для загрузки границ объекта и данных о нем в реестр. Готовится он по определенным видам XML-схем, формируемых Росреестром в зависимости от целей кадастрового учета.

И если в отношении обременений, процедура их установления значительно проще, а следовательно сведений в реестре о них больше, то с установлением ограничений возникает куда больше проблем из-за специфических нюансов, связанных с подготовкой пакета необходимых документов и их согласованиям. Часто это также связано с достаточно большой площадью, на которое распространяется действие ограничения.

Есть несколько основных требований при определении местоположения границ охранных и территориальных зон.

Размеры и граница зон с особыми условиями использования территории определяется в соответствии с законодательными актами в надлежащей сфере. Их границы могут пересекать границы между субъектами Российской Федерации, границы муниципальных образований, населенных пунктов, земельных участков, границы территориальных зон, а также иных зон с особыми условиями использования территорий [4].

Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне и не должны пересекать границы земельных участков в соответствии с внесенными в государственный кадастр недвижимости сведениями о таких земельных участках. Они устанавливаются на основании утвержденной градостроительной документации - Правил землепользования и застройки, Генеральных планов поселений [5].

Согласно новому единому правилу п. 10 ст. 106 ЗК РФ, обязательным приложением к решению об установлении ЗОУИТ являются сведения о границах данной зоны с графическим описанием местоположения и перечнем характерных точек границ в системе координат, принятой для ведения ЕГРН [4]. Данные сведения отражаются в документе «Описание местоположения границ», на основании которого будет проводиться кадастровый учет ЗОУИТ. Документы описания границ должны подготовить собственники, правообладатели или застройщики объектов, в связи с которыми возникают ограничения прав. Так, при установке охранных или санитарно-защитных зон различных коммуникаций или производственных объектов, предприятие или эксплуатирующая организация для начала должны произвести кадастровый учет таких объектов и зарегистрировать на них права. После они подготавливают Описание границ, на основании которого охранный объект вносится в ЕГРН, путем подачи соответствующих документов в Росреестр. Для некоторых объектов предварительно охранную зону необходимо согласовать в надзорных органах. Например, постановка на кадастровый учёт охранной зоны объектов электросетевого хозяйства предполагает обязательное согласование в Ростехнадзоре.

Если же правообладатели объектов, требующих установления охранного режима отсутствуют, то подготовка данных документов осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления.

Если охранная зона будет устанавливаться в силу федерального закона, принятие решения об установлении не требуется. В пример приведем Водоохранные зоны и Прибрежные защитные полосы, решение об установлении которых принимается на основании статей Водного кодекса РФ. В таком случае, органы Росводресурсов подготавливают документы описания местоположения границ охранной зоны и передает их для учета в органы учета по межведомственному взаимодействию.

До начала 2018 года для постановки на учет таких ограничений, как зоны с особыми условиями использования территорий и территориальные зоны требовалось подготовить Карту(план) объекта землеустройства, в соответствии с Постановлением Правительства РФ №621 «Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к ее

составлению» от 30 июля 2009 г. Но с недавнего времени территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий были исключены из состава объектов землеустройства. Данное решение было принято в целях упрощения процедуры регистрации и сокращения сроков внесения сведений о границах таких зон в ЕГРН. Тем самым государство увеличивает объем земельной информации о существующих ограничениях. В связи с этим, для охранных и территориальных зон теперь готовится новый документ, называющийся «Описание местоположения границ». Порядок и требования к его подготовке содержатся в Приказе Минэкономразвития России №650 от 23.11.2018. На данном документе схематично показывались границы режимообразующих объектов, расположение той или иной зоны, земельные участки и их части, в границах которых она проходит [26]. Также, как и в случае учета обременений, вместе с Описанием местоположения границ, готовится XML - документ для внесения устанавливаемого ограничения в реестр.

На сегодняшний день в законодательстве предусмотрен заявительный принцип регистрации ограничений прав на земельные участки [9]. Без поступившего заявления либо решения государственного органа некоторые территории могут неограниченно использоваться, хотя на деле могут быть, например, включены в состав природоохранных территорий. Это значит, что многие ограничения могут быть не выявлены и, соответственно, не зарегистрированы. Данное обстоятельство говорит о том, что необходимо регламентировать четкий контроль за использованием и охраной земель, чтобы сохранить как земельные, так и иные природные ресурсы.

Вместе с тем, в нашем государстве явно выражена проблема нехватки реестровых сведений о существующих ограничениях в использовании земель. Ранее для регистрации многих охранных зон не требовалось вносить сведения о координатах характерных точек их границ. Так, например, существовала практика, при которой охранные зоны инженерных сетей, построенных в советский период, не требовали кадастрового учета, и соответственно ограничения таких зон действуют без кадастрового учета и по настоящий период [34]. Вследствие этого землепользователи могут столкнуться с ситуацией «невывявленных» охранных зон.

В отношении установления охранных зон пунктов государственных геодезических сетей возникают проблемы иного характера. Многие геодезические и нивелирные пункты в городах закрепляются на стенах зданий. Во избежание повреждения и уничтожения таких пунктов необходимо устанавливать охранный режим на здание или сооружение. Границы охранных зон должны устанавливаться по границам зданий. Однако, имеют место случаи, когда границы таких зданий вовсе не учтены в государственном реестре. Следовательно,

точно установить данную охранную зону не предоставляется возможным пока не установлены границы здания, на котором закреплен геодезический пункт.

Описанные проблемы возникают по причине того, что предшествующими правовыми нормами порядок принятия решений об установлении ЗОУИТ практически не регулировался. Правовые акты, регулирующие режимы охранных зон, в принципе не касаются вопросов установления и координирования ЗОУИТ, не указывают на необходимость принятия каких-либо актов уполномоченных органов для ее создания. Указанный пробел в законодательстве на практике порождал ряд проблем, в частности, связанных с внесением сведений о границах ЗОУИТ в ЕГРН, поскольку основанием для внесения данных сведений является именно соответствующее решение уполномоченного органа, направляемое в Росреестр в порядке межведомственного взаимодействия [32].

Требования, описанные в статье 106 ЗК РФ унифицировали процедуру установления местоположения границ, изменения и прекращения существования любой ЗОУИТ (кроме случаев установления в силу закона). Данный аспект, несомненно, должен упростить процедуру регистрации и учета ЗОУИТ. Вместе с тем, ожидается увеличение объема сведений о существующих и создаваемых охранных зонах, а также сокращение сроков процесса их установления. Помимо этого, согласно статье 55 Градостроительного кодекса, для ввода в эксплуатацию объектов, которые подразумевают наличие каких-либо охранных зон, станет обязательным наличие описания границ данной зоны. Приложением к разрешению на ввод в эксплуатацию такого объекта будет текстовое и графическое описание охранной зоны, а само разрешение на ввод будет являться одновременно и решением об установлении охранной зоны объекта в соответствующих границах [5].

Резюмируя, можно сказать что новое земельное законодательство позволит устанавливать ЗОУИТ по единому образцу, внося при этом все необходимые сведения о их границах в ЕГРН, тем самым исключая возможность возникновения земельных споров. Одной из основных задач исполнительных органов власти в ближайшее время станет приведение всех ранее установленных ЗОУИТ к новым требованиям законодательства. Осуществить такую задачу можно путем выполнения комплексных кадастровых работ по уточнениям границ существующих зон. Также возможно обязать собственников режимных объектов дополнять сведения об имеющихся на их счету установленных зонах. Ускорить процесс установки ограничений может также обновление XML-схем. Например, для постановки на кадастровый учет многоквартирного дома происходит одновременный учет и здания, и всех помещений в нем. На подобие данной схемы, можно создать такую форму, где



одновременно с учетом объекта будет устанавливаться его охранный зона. Тем самым, упростится процесс постановки на кадастровый учет.

Остановившись на основных аспектах установления, изменения ЗОУИТ, можно также рассмотреть последствия создания данных зон. С момента установления ЗОУИТ на земельные участки, расположенные в границах такой зоны, будут распространяться все ограничения, предусмотренные решением об установлении ЗОУИТ. Правообладатели, чьи объекты недвижимости оказались в границах зон, обязательно должны быть уведомлены, поскольку могут столкнуться с неблагоприятными последствиями, а потому они должны иметь право на компенсацию. Новая редакция Земельного кодекса РФ предусматривает механизм защиты прав заинтересованных лиц при их ограничении. Во-первых, теперь предусмотрено, что собственники объектов недвижимости, находящихся в границах ЗОУИТ, вправе потребовать у правообладателей объектов, в связи с размещением которых создана зона, застройщиков таких объектов или ответственных органов, чтобы они выкупили находящиеся в собственности объекты, использование которых стало невозможным из-за установления такой зоны. Указанные лица, по такому требованию собственников, обязаны выкупить объекты. Во-вторых, те же лица, которые в указанном выше случае обязаны выкупать объекты, должны заключать соглашения о предоставлении возмещения за прекращение прав на земельные участки в границах зоны, пользование которыми согласно разрешенному использованию стало невозможным [4].

Несомненно, все перечисленные в главе законодательные изменения носят положительный характер, так как детально определяют содержание документов, условия и порядок принятия решений для установления охранных зон, а также предполагают возмещение убытков за налагаемые ограничения. При соблюдении новых правил данная система установления ограничений и обременений будет успешно работать. Однако, чтобы решить проблемы с «невывявленными» ограничениями и обременениями, возникающими по причине отсутствия или недостаточности сведений о них, однозначно требуются новые законодательные доработки.

#### **Глава 4. Роль ограничений и обременений в территориальном землеустройстве**

Землеустройство всегда являлось одним из основных инструментов реализации государственной земельной политики. Согласно ст. 68 Земельного кодекса землеустройство, как система государственных мероприятий, должно обеспечивать установление границ объектов землеустройства на местности, охрану земли, планирование и организацию ее рационального использования [17]. Поскольку данные задачи землеустройства могут иметь слишком широкий спектр и требуют масштабной организации, принято дифференцировать виды землеустройства на внутрихозяйственное и межхозяйственное.

К внутрихозяйственному землеустройству относят мероприятия по формированию и организации отдельных землепользований, в первую очередь, как указывает законодательство, сельскохозяйственных земель.

Межхозяйственное землеустройство, на сегодняшний день больше известное как территориальное землеустройство, - это мероприятия, нацеленные на организацию рациональных и эффективных отраслей землепользования с установлением при этом их границ, площади и внутренней структуры.

Территориальное землеустройство взаимосвязано с правовым явлением ограничений и обременений в использовании земель. Проведение землеустройства должно соответствовать требованиям законодательства. Поэтому, в первую очередь, введение земельных ограничений и обременений — это способ осуществлять землеустройство в соответствии с действующим законодательством. При таком условии возникают определенные правовые режимы и условия использования земель. Земельные отношения регулируются путем создания организационно-территориальных условий. Установленные при этом границы хозяйств должны быть точными, чтобы обеспечить необходимый порядок в использовании земель и избежать земельных споров.

Во-вторых, установление ограничений землепользования это одна из мер по охране земель. Создание особо охраняемых природных территорий и охранных зон объектов культурного наследия обеспечивают охранный режим таких ценных земель. Без наличия охранных зон невозможна безопасная эксплуатация производственных объектов и различных линейных сооружений, существующих в пределах целой территории. Ограничения землепользования необходимы для предотвращения возможных нарушений в работе или полной поломки, что в свою очередь может привести к загрязнению и ухудшению качества земель. Поэтому землеустройство, предполагающее размещение объектов, требующих специальных мер по их использованию, должно заранее предусмотреть установление всех соответствующих ограничений.

И в-третьих, введение ограничений и обременений являются важным инструментом территориального планирования и зонирования территории, которое осуществляется на стадии разработки землеустроительной документации.

Территориальные зоны дифференцируют территорию на правовом уровне, определяя в дальнейшем ее использование. Вид разрешенного использования земельного участка устанавливается на основании той территориальной зоны в которой он находится. Также каждая отдельная территориальная зона устанавливает свой градостроительный регламент. Он будет влиять на параметры объектов планируемого землеустройства. Таким образом, территориальные зоны конкретизируют правовые возможности и перспективы использования и застройки земель.

В землеустройстве любой территории важно чтобы обеспечен доступ на каждый земельный участок, а также к местам общественного пользования. При невозможности выполнения данного условия, можно ввести обременение сервитутом на подлежащие земельные участки. Публичный сервитут должен быть заранее предусмотрен проектом землеустройства. Также сервитут защищает обременяемую часть территории от застройки и преграждения доступа к общественно-важным объектам.

Для рационального и эффективного использования земель требуется максимальный учет всех природных, экономических и социальных особенностей территории. Это необходимо для обоснования интенсивности использования земель. Планировка территорий выполняется для обеспечения их устойчивого развития и процветания. Должно происходить взаимоприспособление землепользования и территории. Такая территориальная организация осуществляется за счет разработки проектов землеустройства районов, проектов по использованию и охране земель и установления границ территорий с учетом их особых условий. Если в данной документации отражены ограничения в использовании земель, указаны их виды, площадь таких ограничений, а вместе с этим, проведен анализ кадастровой стоимости земельных участков аналогичного вида разрешенного использования, можно прогнозировать убытки будущих собственников таких земельных участков. Обладая данной информацией можно выстраивать стратегию землепользования с наименьшими экономическими убытками, вызванными наличием ограничений или обременений.

Чем больше сведений о имеющихся ограничениях содержится в реестре, тем эффективней землеустройство. Опираясь на открытые сведения, можно заранее запланировать необходимые земельные мероприятия, а также предотвратить возникновение множества спорных ситуаций. Очень часто случается, что правообладатели не осведомлены о всех существующих на их земле ограничениях, и сами того не желая, могут стать

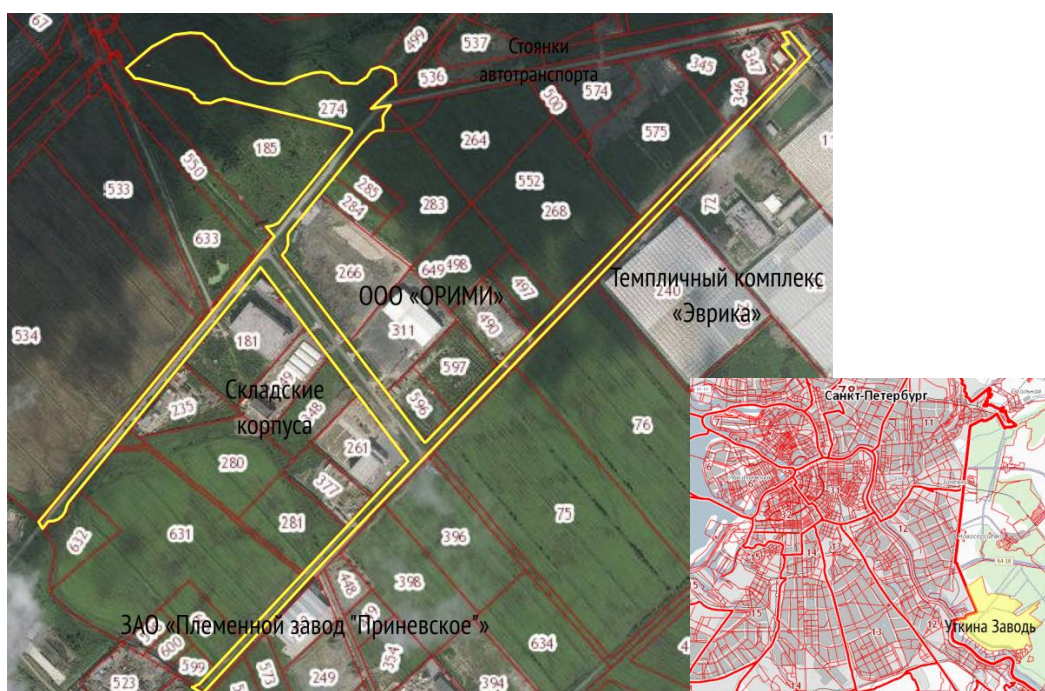
нарушителями правопорядка. Это также может привести к возникновению нежелательных последствий. Поэтому чрезвычайно важно, чтобы все имеющиеся ограничения и обременения были установлены и зарегистрированы, а сведения о них находились в открытом доступе.

Проанализируем состав актуальных сведений о имеющихся ограничениях и обременениях на примере территории Уткиной Заводи, Всеволожский район Ленинградской области. Для этого отобразим данные, имеющиеся в землеустроительной документации данной территории, выписках ЕГРН и кадастровом плане территории и в Правилах землепользования и застройки территории муниципального образования Свердловское городское поселение Всеволожского района Ленинградской области (далее ПЗЗ).

Уткина заводь - это многофункциональный проект развития территорий. Общая площадь земельного участка составляет 240 га земель промышленного назначения, находящихся в частной собственности. Территория разделена на 4 функциональные зоны: торговая, офисная, производственная и логистическая. Включенные в ее состав земли относятся к категории - земли промышленности.

На территории располагаются предприятия пищевой промышленности. Здесь находятся производственные корпуса компании «ОРИМИ», занимающаяся выпуском чайной и кофейной продукции, различные складские помещения, небольшие офисы, центры автомобильных дилеров, тепличные и животноводческие хозяйства, а также небольшие предприятия выпускающие удобрения для растений. (рис. 1) В пределах рассматриваемой территории протекает р. Утка, а также проходит крупная автомобильная магистраль федерального значения. А значит, охранные зоны этих объектов будут проходить по прилегающим участкам с соответствующими ограничительными режимами.

Исходя из сведений, представленных в Правилах землепользования и застройки (рис. 2), можно отметить, что фактическое использование земель территории соответствует установленным территориальным зонам и видам разрешенного использования.



**Рисунок 1.** Территория Уткиной Заводы на Публичной кадастровой карте (снимок со спутника). Желтым цветом выделен участок с кадастровым номером :274.



**Рисунок 2.** Фрагмент карты границ территориальных зон из ПЗЗ территории муниципального образования Свердловское городское поселение Всеволожского района Ленинградской области. Красным цветом показаны существующие границы земельных участков.

Цели создания выделенных территориальных зон:

Зона *ТД-1* - обеспечение правовых условий развития территорий, предназначенных для размещения общественно-деловых объектов, а также развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания.

Зона *ТП-1* - обеспечение правовых условий формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз не выше IV класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения, допускающими размещение объектов общественно-деловой застройки.

Зона *ТП-3* - обеспечение правовых условий формирования и развития зоны объектов пищевой промышленности, необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также производственных и складских объектов, не оказывающих на них негативного воздействия.

Зона *ТТ-2* - обеспечение правовых условий развития автомобильных дорог и магистралей непрерывного движения.

Зона *ТИ-1* - обеспечение правовых условий формирования комплексов объектов инженерной и транспортной инфраструктуры [29].

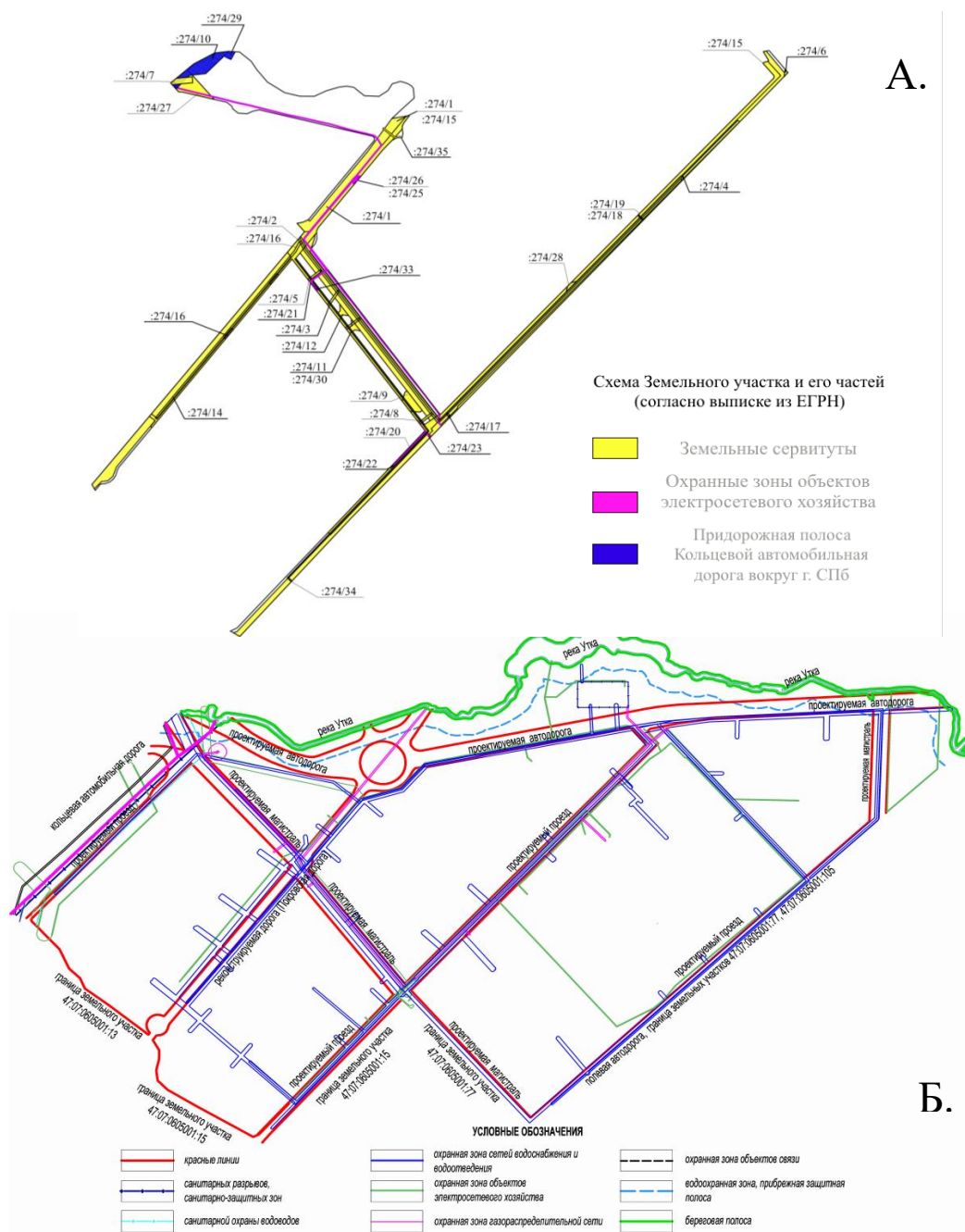
Теперь на примере участка с кадастровым номером :274 (рис. 1) проанализируем установленные на его территории ограничения и обременения. В соответствии с выпиской из ЕГРН, на участке установлено 26 обременений и 9 ограничений прав. Почти все обременения - это частные сервитуты, обеспечивающие по средствам :274 участка доступ на соседние участки, а также сервитуты, установленные для прокладки линейных сооружений: газопроводов, водопроводов и электросетей. Среди установленных ограничений имеется только охранный электросетей и придорожная полоса автомобильной трассы федерального значения.

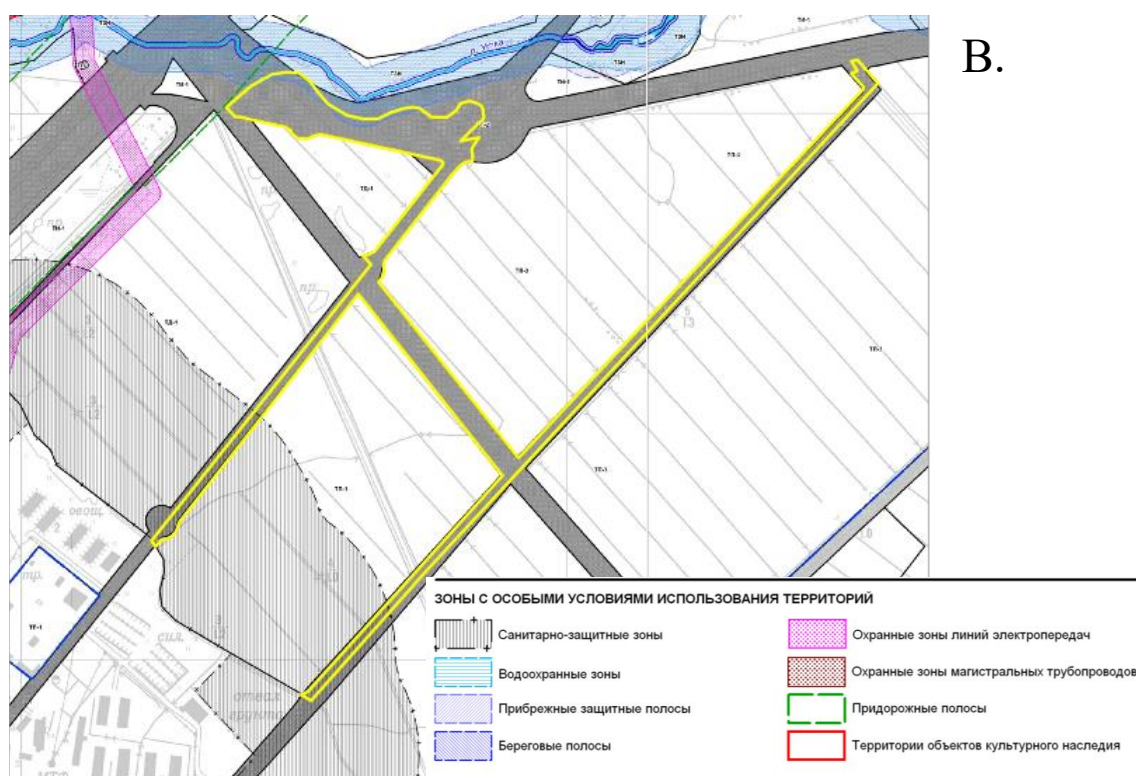
Проектом межевания территории были предусмотрены охранные зоны электросетей, водопроводов и газопроводов, а также водоохранная зона р. Утка [37]. Данные о таких охранных зонах (кроме охранных зон электросетевого хозяйства) отсутствуют в выписке ЕГРН и на КПП территории.

Рассмотрим данные о зонах с особыми условиями использования территорий представленных в Правилах землепользования и застройки. Отметим, что в границах участка находится санитарно-защитная зона производственного объекта и водоохранная зона р. Утки. Сведения об этих ограничениях не представлены в выписке из ЕГРН. Правовой режим санитарно-защитных зон не предусматривает размещения в ее границах объектов пищевой

промышленности или их складов. В границах водоохранной зоны нельзя размещать стоянки и мойки автотранспорта, однако недалеко от реки размещается постоянная стоянка легковых и грузовых автомобилей (рис. 1). Попадает ли она в границы водоохранной зоны неизвестно, так как границы ее не установлены.

Ниже, на рисунке 3 отображены ограничения и обременения, действующие на земельном участке :274 и прилегающей к нему территории.





**Рисунок 3.** Ограничения и обременения, действующие на участке, согласно выписке из ЕГРН (А), Проекту межевания территории [37] (Б) и ПЗЗ [29] (В).

Можно сделать вывод, что фактическое землепользование в границах территориальных зон совпадает с видами разрешенного использования. Объекты капитальных строений соответствуют назначению территориальной зоны, в которой они находятся. Не все, имеющиеся на земельных участках, ограничения прав зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости. Весьма вероятно, землевладельцы не до конца осведомлены обо всех ограничивающих режимах, действующих на таких земельных участках. Следовательно, правовой режим использования земель может нарушаться.

Именно землеустройство является основным механизмом образования новых и упорядочения существующих объектов землеустройства. Оно отвечает за установление и восстановление их границ на местности путем межевания. Поэтому землеустройство также играет значимую роль при разработке и установке земельных ограничений и обременений.

Сейчас, межевание является первоочередной задачей землеустройства. Этот термин, подразумевает способ определения местоположения и установления границ любого участка земли. Межевание создает основу для планирования и организации любого землепользования, формирует новую земельную собственность. Для того, чтобы начать



использовать земельный ресурс, необходимо сначала создать его: выделить на местности, определить основные характеристики и закрепить юридическим путем. Причем данная процедура осуществляется как на «малом» уровне, обозначая границы отдельного земельного участка, так и на «большом», образуя границы субъектов и муниципальных образований, территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий.

Для реализации проектов строительства или реконструкции на какой-либо территории первоначально готовится проект ее планировки. Данный термин обозначает документ, выделяющий элементы планировочной структуры, устанавливающий параметры их развития, выделяющий зоны размещения объектов капитального строительства. В зависимости от целей строительства одновременно разрабатываются и все необходимые ограничения и обременения планируемого землепользования. Они обязательно должны быть отражены в документации по планировке территории.

Зачастую планирование территории осуществляется на нескольких больших земельных участках. При помощи межевания территории застройщик приспособляет такие земли под свои нужды путем перераспределения, раздела или образования новых земельных участков. Поэтому, в большинстве случаев совместно с проектом планировки территории подготавливается проект ее межевания. Проект межевания территории - это документ устанавливающий границы земельных участков и их частей, предусмотренных проектом планировки. На проекте межевания должны быть утверждены границы всех необходимых охранных зон для инженерного обеспечения территории, зон возникающих в силу требований законодательства, а также границы сервитутов.

Межевание также проводится в целях уточнения и упорядочивания уже существующих границ. Такие землеустроительные действия вносят целенаправленные изменения площадь землепользований, улучшают их размещение, структуру, границы в целях создания территориальных условий для повышения эффективности использования и охраны земель. Путем межевания земель устраняются недостатки землепользований, а именно такие ошибки, как чересполосица и различного рода пересечения земельных участков.

Проблему возникновения пресечений и чересполосиц можно разобрать на конкретном примере Ленинградской области. Так, в 2018 году был осуществлен перевод всех существующих местных систем координат Ленинградской области в одну единую систему координат МСК - 47. Ранее на территории Ленинградской области использовалось множество абсолютно разных местных систем координат. Теперь документы для внесения сведений в ЕГРН, подготовленные по результатам выполнения кадастровых и

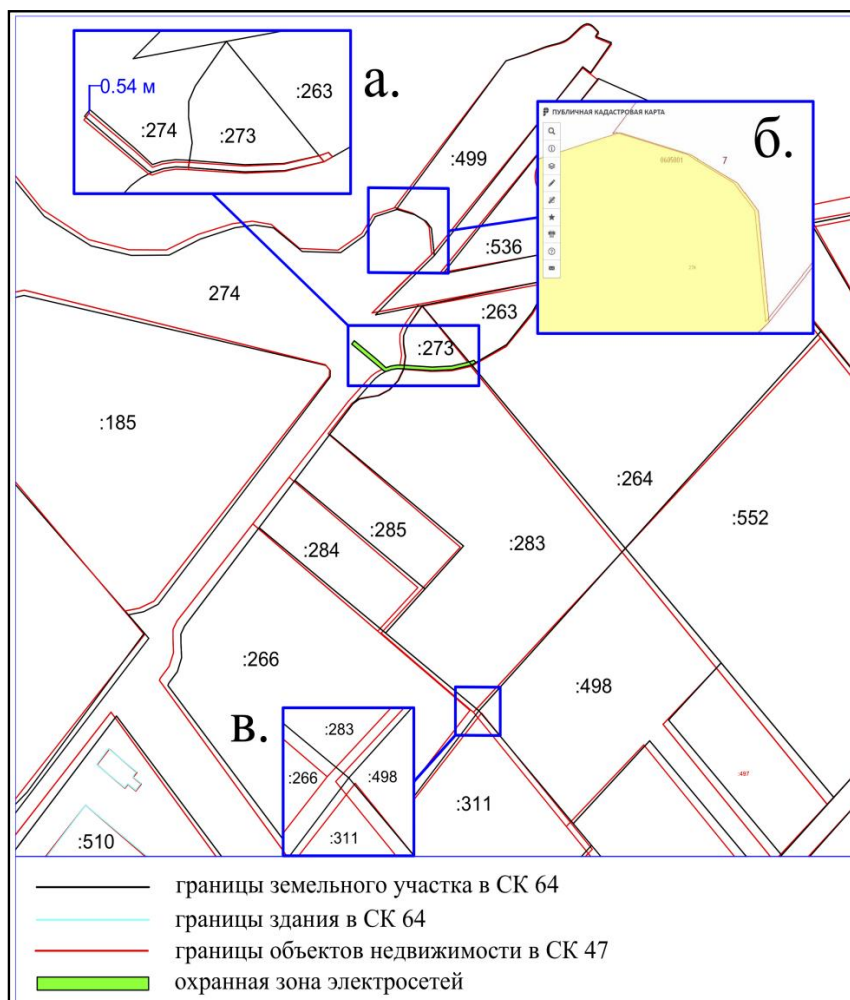
землеустроительных работ необходимо предоставлять в МСК - 47. Такое решение в некотором роде упростило процесс кадастрового учета, объединив все существующие местные системы координат в одну. Однако, пересчет координат повлек за собой большое количество смещений и наложений земельных участков, встречающихся по всей территории Ленинградской области. Образовалось множество пересечений и чересполосиц. (рис. 4) Также стоит отметить, что не все геодезические пункты, имеющиеся на территории области, пересчитаны в МСК 47. Некоторые проектные работы администрации поселений могут принимать в иных системах координат.

На рисунке 4 представлен фрагмент территории Уткиной заводи, Всеволожский район Ленинградской области. Здесь можно увидеть границы земельных участков ранее существовавшие в СК 64 и взятые с кадастрового плана территории, а также их границы появившиеся после первого пересчета в МСК 47. Сразу можно отметить огромное количество образовавшихся пересечений между земельными участками. Возможно, это связано с ранее не правильным определением координат геодезических пунктов, от которых устанавливались границы земельных участков.

В отличие от предшествующей системы координат, из-за разницы проекций, МСК 47 имеет некий угол поворота. Тем самым границы земельных участков и их частей смещаются от их фактического местоположения на расстояние до 3 метров. Также получается и с установленными на них границами охранных зон. Вполне возможно что границы охранных зон могли пересечься со смежными участками. А если охранный режим не предполагает установленные по ее границам знаки обозначения, землепользователи могут непроизвольно нарушать ее охранный режим, что чревато возникновением опасной аварийной ситуации. Установить на территории таких земельных участков какое-либо ограничение или обременение (с выделением части) не получится до момента исправления возникших пересечений.

В пример приведем сложившуюся ситуацию с тем же земельным участком :274, находящимся в Уткиной Заводи (рис 1). Его конфигурация обеспечивает доступ ко всем ближайшим участкам. На всем участке располагается автомобильная дорога. Основной доход с этого участка собственник получает путем установления сервитутов для права проезда и расположения различных инженерных коммуникаций, необходимых для производства. В случае если собственник земли хочет установить сервитут или заключить договор аренды, первоочередно ему необходимо устранить образовавшиеся пересечения, только потом можно осуществить кадастровый учет. Можно исправлять пересечения путем проведения кадастровых работ для каждого проблемного участка, за счет собственника. Но

часто получается, что исправленные границы одного земельного участка могут вызвать пересечение смежных участков из-за его смещения. Выходит, что сложившаяся ситуация заставляет землевладельцев и землепользователей совершать непредвиденные расходы, а также замедляется оборот сделок с землей.



**Рисунок 4.** Изменение границ земельных участков из-за перехода на МСК 47.

а). Изменение местоположения границ охранной зоны; б). Отображение пересечений на Публичной кадастровой карте; в). Образование пересечений и чересполосиц.

Стандартного решения данной проблемы органы кадастрового учета Ленинградской области на текущий момент не имеют. Одним из решений может быть модернизация самой Системы координат 47. При повторном пересчете возможно устранить возникшие пересечения, однако самые крупные из них до конца устроить невозможно. Более правильным и надежным решением сложившейся ситуации может быть проведение

комплексных работ по межеванию проблемных территорий. При таком условии данные работы необязательно проводить геодезическим методом с выездом на местность. Проект межевания можно подготовить аналитическим способом, исправляя уже установленные границы, при помощи специального программного обеспечения. Используя данный метод сроки выполнения работ не займут много времени.

Подводя итоги можно утверждать, что система ограничений и обременений это несомненно важный элемент территориального землеустройства. При помощи установления ограничений и обременений задаются определенные правила землепользования, установленные законодательством. Данная система обеспечивает соблюдение государственных, общественных и личных интересов при землепользовании.

Одним из способов обеспечения сохранности земель является введение определенных ограничений на землепользование. При помощи ограничений в использовании земель удастся сохранять исторические, природно-ландшафтные особенности территории и в целом улучшать их экологическую обстановку.

В рамках землеустройства больших территорий осуществляется зонирование территории с целью установления территориальных зон, которые вводят градостроительные ограничения. Это создает условия для устойчивого развития территории, а также привлекает инвестиции, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов использования земельных участков.

Система ограничений и обременений позволяют эффективно управлять земельными ресурсами на основе планирования и рационального использования земель. При грамотном планировании территорий и разработке ее функциональных зон ограничения и обременения должны устанавливаться там, где они будут необходимы, а не возникать на тех территориях, где они могут быть экономически невыгодными.

Важно также отметить, что именно землеустройство создает основу для земельно-кадастровых данных, государственной кадастровой оценки земель и других показателей, в основу которых положена информация о количественном и качественном состоянии земель. Государству необходимо увеличивать объем и повышать достоверность сведений за счет землеустроительных работ. На основе таких сведений и осуществляется дальнейшая территориальная организация. Недостаточность сведений и наличие ошибок в кадастровом реестре замедляет земельный оборот, а также приводит к нарушениям правового режима использования земель. Следовательно, чем больше информации об установленных ограничениях и обременения будет содержаться в реестре, тем эффективней будет проведение территориального землеустройства.

## **Заключение.**

Ограничения и обременения являются одним из наиболее значимых земельно-правовых институтов для защиты интересов всех пользователей земли. Установление ограничений и обременений также играют существенную роль в рациональном использовании и охране земель.

Термины «ограничение» и «обременение» не имеют четких определений и характеристик в законе. В законодательстве эти термины упоминаются как «ограничение (обременение) прав», что по сути делает их синонимами, однако, это неверно. По этой причине в нормативно-правовых актах часто возникает неопределенность и несогласованность в отношении их регулирования. Законодательству необходимо разграничивать понятия ограничения и обременения для понимания правовой природы этих явлений. В данной работе были приведены основные различия между ограничениями и обременениями прав, а также были сформулированы их определения.

В результате комплексного исследования системы ограничений и обременений были описаны правовые режимы использования земель в границах основных видов ограничений и обременений. В отношении обременений законом сформирован более четкий перечень их видов. Однако, полный перечень существующих видов ограничений отсутствует, ввиду их разнонаправленного характера. Можно выделить лишь их отдельные группы такие, как градостроительные ограничения, ограничения, направленные на безопасную эксплуатацию каких-либо объектов и ограничения для охраны окружающей среды, защиты жизни и здоровья населения.

То или иное ограничение или обременение несомненно повлияет на использование земель в пределах их границ. В большинстве случаев установленные ограничения будут предусматривать определенные условия или полный запрет землепользования, что может повлечь за собой экономические убытки для собственников. Обременение предусматривает лишь наличие определенных обязательств, что навсегда однозначно может повлиять на землепользование.

Также в работе было проанализировано новое земельное законодательство о зонах с особыми условиями использования территорий и прочие связанные с ним нововведения. Изменения, внесенные в правовое регулирование ЗОУИТ, в целом направлены на обеспечение прозрачности процедуры установления данных зон, защиту прав как лиц, в интересах которых устанавливаются ЗОУИТ, так и лиц, чьи права в связи с таким установлением нарушаются. Предпринята попытка утверждения единого перечня видов ЗОУИТ. Детализирован порядок по возмещению убытков в связи с налагаемыми

ограничениями. Изменения также касаются унифицирования процедуры установления, изменения и упразднения ЗОУИТ, что, несомненно, является положительным аспектом законодательства.

Для установки любого вида ограничения или обременения требуются процедура их регистрации в реестре и постановки на учет. Именно с этого момента начинают действовать все налагаемые на землепользование правовые ограничения. Соблюдение всех нынешних требований по подготовке документов для утверждения ограничений и обременений позволяет заполнить Единый государственный реестр недвижимости необходимыми сведениями для эффективного землепользования. Однако, эти требования не всегда соблюдаются, в силу некоторых правовых неопределенностей в законе. Основной проблемой все также остается нехватка сведений об уже существующих ограничениях и обременениях, а именно сведений об их границах. По этой причине часто нарушается охранный режим земель, что приводит к ее нерациональному использованию и экономическим убыткам.

Значение ограничений и обременений для землеустройства заключается в том, что по средствам их установления обеспечивается правовой режим использования земель, согласно требованиям действующего законодательства. При помощи введения определенных ограничений землепользования, соблюдаются необходимые меры по охране земель и ее рациональному использованию.

Ограничения и обременения являются неотъемлемой частью территориального планирования и обязательно должны предусматриваться проектами землеустройства территорий. В работе был проведен анализ землеустроительной и кадастровой документации территории Утиной заводи, по результатам которого, можно сделать вывод, что далеко не все имеющиеся на территории правовые ограничения установлены по всем требованиям законодательства. Следовательно, правовой режим использования земель нарушается.

Правильная организация территории приведет к повышению эффективности использования земель, а это в свою очередь увеличит инвестиции и расширит земельный оборот. Без установления обременений и ограничений использования земель, невозможно достичь таких целей. Учитывая существенность ограничений и обременений, и в то же время значимость их соблюдения, обеспечить баланс интересов всех землепользователей крайне важно и сложно. Данный механизм регулирования позволит соблюдать интересы всех участников землепользования на такой территории.

Подводя итоги, можно сказать, что большая часть проблем, освещенных в данной работе, имеет только законодательное решение. Представляется, что на данный момент

законодательство идет по верному пути развития, но все же требует доработок. Упростив и усовершенствовав порядок подготовки некоторых документов для установления ограничений, можно ускорить процесс их регистрации. Нехватку сведений о правовых ограничениях и обременениях, не соблюдение их режимов, а также возникающие пересечения границ и чересполосицы, можно устранить при помощи комплексных землеустроительных работ по упорядочению территорий и восстановлению границ.

Нынешние требования по проведению землеустройства учитывают установку местоположения границ всех необходимых зон и сервитутов в проектах планировки и межевания. Так, например, при разработке проектов территорий все объекты, относящиеся к ее инженерному обеспечению, будут заранее обеспечены соответствующими охранными зонами и только после этого введены в эксплуатацию. При таком подходе в будущем не должно возникать проблем, описанных в работе.

Список Литературы:

1. «Конституция Российской Федерации» [Электронный ресурс]: принята всенародным голосованием 12.12.1993 // СПС «Консультант плюс».
2. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» [Электронный ресурс]: от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // СПС «Консультант плюс».
3. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» [Электронный ресурс]: от 26.01.1996 №14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) // СПС «Консультант плюс»
4. «Земельный кодекс Российской Федерации» [Электронный ресурс]: от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // СПС «Консультант плюс».
5. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» [Электронный ресурс]: от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // СПС «Консультант плюс».
6. «Водный кодекс Российской Федерации» [Электронный ресурс]: от 03.06.2006 №74-ФЗ (ред. от 27.12.2018) // СПС «Консультант плюс».
7. «Воздушный кодекс Российской Федерации» [Электронный ресурс]: от 19.03.1997 №60-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // СПС «Консультант плюс».
8. «Лесной кодекс Российской Федерации» [Электронный ресурс]: от 04.12.2006 №200-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // СПС «Консультант плюс».
9. «О государственной регистрации недвижимости» [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // СПС «Консультант плюс».
10. «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 30.12.2015 №431-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // СПС «Консультант плюс».
11. «Об особо охраняемых природных территориях» [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 14.03.1995 №33-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // СПС «Консультант плюс».
12. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ (ред. от 21.02.2019) // СПС «Консультант плюс».
13. «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов» [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 20.12.2004 №166-ФЗ (ред. от 01.05.2019) // СПС «Консультант плюс».



14. «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах» [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 23.02.1995 №26-ФЗ (ред. от 28.12.2013) // СПС «Консультант плюс».

15. «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации» [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 10.01.2003 №17-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // СПС «Консультант плюс».

16. «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 08.11.2007 №257-ФЗ (ред. от 27.12.2018) // СПС «Консультант плюс».

17. «О землеустройстве» [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 18.06.2001 №78-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // СПС «Консультант плюс».

18. «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон» [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 03.03.2018 №222 (ред. от 21.12.2018) // СПС «Консультант плюс».

19. «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 24.02.2009 №160 (ред. от 21.12.2018) // СПС «Консультант плюс».

20. «О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог» [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 12.10.2006 №611 (ред. от 17.04.2019) // СПС «Консультант плюс».

21. «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 №878 (ред. от 17.05.2016) // СПС «Консультант плюс».

22. «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 09.06.1995 №578 // СПС «Консультант плюс».

23. «Правила охраны магистральных трубопроводов» [Электронный ресурс]: Постановлением Госгортехнадзора РФ от 22.04.1992 №9 Доступ из инф.-правовой системы «КОДЕКС».

24. «О Типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей» [Электронный ресурс]: Приказ Минстроя РФ от 17.08.1992 №197 Доступ из инф.-правовой системы «КОДЕКС».

25. «Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории». [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 02.12.2017 №1460 // СПС «Консультант плюс».

26. «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921 (ред. от 14.12.2018). Доступ из инф.-правовой системы «КОДЕКС».

27. «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, и о признании утратившими силу приказов Минэкономразвития России от 4 мая 2018 г. №236» [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 23.11.2018 №650 Доступ из инф.-правовой системы «КОДЕКС».

28. «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» [Электронный ресурс]: СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Доступ из инф.-правовой системы «КОДЕКС».

29. Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области»: Решение Совета депутатов МО Свердловское городское поселение №21 от 21.07.2014 г.

30. Юридический справочник застройщика/ под ред. Некрестьянова Д. С. [и др.]— СПб, 2016. — 288 с.

31. Алексеев В. А., Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. М.: Волтерс Клувер, 2007. — 504 с.
32. Дружинина К. А., Зоны с особыми условиями использования территорий: новое в правовом регулировании // Промышленная и экологическая безопасность, охрана труда. 2018. № 10 (139). С. 44–49.
33. Лужнина А. Н. Ограничения и обременения прав на недвижимое имущество в России и Франции:: дис. ... канд. юр. наук. М., 2006. — 190 с.
34. Оболенская М. А., Зоны с особыми условиями использования: что необходимо знать покупателю земельного участка // Экономика и Жизнь: сетевой журн. 2017. URL: <https://www.eg-online.ru/article/339012/> (дата обращения: 24.02.2018)
35. Ожегов С. И., Шведова Н. Ю. Толковый словарь русского языка: 80 000 слов и фразеологических выражений. — 4-е изд., М., 1997. — 944 с.
36. Тихомирова Л. А., Зоны с особыми условиями использования территорий: особенности правового регулирования // СПС КонсультантПлюс. 2014
37. Об утверждении проекта планировки и межевания территории земельного участка: Постановление Администрации МО «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района №223 от 05.09.2012 г.