Санкт-Петербургский государственный университет

***ВОЛКОВА Анна Алексеевна***

**Выпускная квалификационная работа**

***«Охранные зоны водопроводных и канализационных сетей (объектов централизованных систем водоснабжения и водоотведения) как вид ограничения прав на земельные участки: проблемы правового регулирования и судебной практики»***

Уровень образования:

Направление 40.04.01 «Юриспруденция»

Основная образовательная программа магистратуры ВМ.5842.2021 «Юрист в сфере оборота недвижимости»

Научный руководитель:

доцент кафедры нотариата, кандидат юридических наук,

Жаркова Ольга Александровна

Рецензент:

главный юрисконсульт Отдела правового обеспечения взаимодействия с органами публичной власти Юридического департамента

ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»,

Гибенкова Ирина Львовна

Санкт-Петербург

2023

**Содержание**

**Введение**……………………………………………………………………3

**Глава 1. Особенности правового регулирования охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения**……………....................................................................................8

§1.1. Понятие охранных зон и проблемы их законодательной классификации…………………………………………………………………….8

§1.2. Правовое регулирование и правовой режим охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения……………………………………………………………………14

§1.3. Место охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения в системе ограничений прав на землю..……………………………………………………………………………27

**Глава 2. Защита прав владельцев объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения от нарушений охранных зон**……………….……………………………………………………………..…40

§2.1. Негаторный иск……………………………………………………..43

§2.2. Отдельные способы защиты охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения при их размещении на земельных участках, находящихся в публичной собственности. Иск о возмещении убытков……………………………….......51

§2.3. Сервитут как способ защиты прав владельцев объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения…………….....56

**Глава 3. Предложения и перспективы совершенствования правового регулирования охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения**…………….................................62

§3.1. Предложения в сфере правового регулирования охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения……………………………………………………………………62

§3.2. Законодательные инициативы и перспективы совершенствования правового регулирования охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения……………………………………………….68

**Заключение**……………………………………………………………….75

**Источники и литература**…………………………………………….….79

**Введение**

Зоны с особыми условиями использования территорий (далее – ЗОУИТ) представляют собой значимый правой феномен, поскольку их установление позволяет обеспечить безопасность населения, защиту окружающей природной среды, а также объектов, для размещения и эксплуатации которых создаются данные зоны.

Комплексное правовое регулирование ЗОУИТ стало осуществляться лишь с принятием Федерального закона от 03.08.2018 №342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон №342-ФЗ). Ранее правовой статус ЗОУИТ определялся разрозненными нормами. Данное обстоятельство значительно осложняло их реализацию, приводило к многочисленным спорам и принятию противоречивых судебных решений.

Федеральный закон №342-ФЗ произвел систематизацию положений Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 №136 (далее – Земельный кодекс РФ), Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 №190 (далее – Градостроительный кодекс РФ) и Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон №218-ФЗ). В результате принятия данного Федерального закона были выработаны общие подходы к процедуре установления, изменения и прекращения ЗОУИТ, а также сформулированы переходные положения, направленные на урегулирование правоотношений, возникших до вступления в силу данного Федерального закона. Кроме того, в статье 105 Земельного кодекса РФ был установлен закрытый перечень видов ЗОУИТ. Однако как будет показано далее, ЗОУИТ на самом деле не ограничиваются зонами, указанными в статье 105 Земельного кодекса РФ.

В связи с этим наиболее остро встает вопрос об отнесении к ограничениям прав на землю зон, сущностно имеющих такие же цели установления, как и ЗОУИТ, однако не попавших в перечень, установленный статьей 105 Земельного кодекса РФ. Например, такими зонами являются охранные зоны водопроводных и канализационных сетей (объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения) (далее – охранные зоны объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения), исследованию правового режима которых посвящена данная работа.

Правовое регулирование данных охранных зон не систематизировано. Более того, положения, касающиеся вопросов установления, размеров, правового режима таких зон содержатся в разных нормативных актах.

Отсутствие информации об установлении охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения, в связи с их отсутствием в перечне видов ЗОУИТ, способствует нарушению третьими лицами (например, застройщиками, другими организациями, правообладателями земельных участков) прав организаций водопроводно-канализационного хозяйства, владеющих объектами централизованной системы водоснабжения или водоотведения и эксплуатирующих их в соответствии с законодательством в сфере водоснабжения и водоотведения, в частности, Федеральным законом от 07.12.2011 №416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» (далее – Федеральный закон №416-ФЗ). При этом организации водопроводно-канализационного хозяйства лишены гарантированной защиты таких охранных зон.

Объектом настоящего исследования является правовое регулирование охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения как ограничения прав на землю.

Предметом исследования является анализ положений нормативно-правовых актов, предусматривающих регулирование зон с особыми условиями использования территории, охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения, документов по стандартизации, а также практики их применения и перспектив развития. В частности, анализируются положения Земельного кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ, Федерального закона от 03.08.2018 №342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Федерального закона от 07.12.2011 №416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении», Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», утвержденного Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр, Правил холодного водоснабжения и водоотведения, утвержденных постановлением Правительства РФ от 29.07.2013 №644, а также нормативные акты регионального законодательства.

В работе анализируется судебная практика, по вопросам, связанным с определением момента возникновения охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения, а также связанным с возможными способами защиты прав владельцев объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения от нарушения охранных зон таких объектов.

Целью исследования является определение проблем, связанных с правовым регулированием охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения, его особенностей, полноты и эффективности, определение возможных способов защиты прав владельцев объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения от нарушения охранных зон таких объектов, выработка на основании анализа судебной практики рекомендаций, способствующих наиболее эффективной защите их прав в случае нарушения охранных зон (определение круга относимых и допустимых доказательств, используемых при защите таких прав), предложение решения актуальных проблем правоприменительной практики в указанной сфере.

В связи с этим задачей является дать определение понятию охранных зон, выявить их основные признаки, изучить нормативные правовые акты, регулирующие правовой режим охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения, осветить дискуссионные вопросы юридической доктрины в области охранных зон, определить, какое место охранные зоны объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения должны занимать в системе ограничений прав, выявить практические проблемы, связанные непосредственно с моментом возникновения данных охранных зон, определить тенденции судебной практики по разрешению споров, связанных с защитой прав владельцев объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения от нарушения охранных зон, выявить особенности рассмотрения судами соответствующих споров, а также определить проблемы реализации на практике положений действующего законодательства РФ с целью предложения вариантов их решения и в целом рассмотреть перспективы развития законодательства, регулирующего данную сферу.

Актуальность исследования и его практическая значимость подтверждается наличием в юридической доктрине различных точек зрения относительно совершенства правового регулирования охранных зон, действующего в настоящее время, определения места в системе ограничений прав охранных зон, не попавших в закрытый перечень ЗОУИТ, установленный Земельным кодексом РФ, а также наличием противоречивой судебной практики и отсутствием судебной практики по некоторым проблемным вопросам, связанным с существованием охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения.

Актуальность выбранной темы также подтверждается отсутствием комплексных научных исследований по вопросу правового режима охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения.

Методологическую основу исследования составляют общие и специальные методы научного познания: анализ, сравнение, обобщение, исторический, формально-юридический, сравнительно-правовой методы, а также метод правового моделирования.

Говоря о степени научной разработанности выбранной темы, стоит отметить, что проблемы, связанные с правовым регулированием охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения, защитой прав владельцев таких объектов от нарушения их охранных зон, не были предметом отдельного научного исследования, в связи с чем, представляется, что тема настоящего исследования полностью не раскрыта. Некоторые вопросы, освещенные в настоящем исследовании, затрагиваются в научных работах Д.И. Мейера, К.П. Победоносцева, Е.А. Галиновской, А.А. Иванова, Д.С. Некрестьянова, Т.С. Красновой, А.П. Ревякина, О.А. Золотовой, В.В. Лапаевой, А.Н. Лужиной, А.А. Воронцовой, В.А. Микрюкова, Б.В. Ерофеева и других.

**Глава 1. Особенности правового регулирования охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения**

**§1.1. Понятие охранных зон и проблемы их законодательной классификации**

Исследование правого режима и особенностей правового регулирования охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения необходимо начать с определения охранной зоны.

В российском законодательстве отсутствует единое легальное определение охранных зон. Законодатель определяет охранные зоны как разновидность зон с особыми условиями использования территорий (далее – ЗОУИТ). Так, в пункте 4 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ указано, что к ЗОУИТ относятся, в том числе, охранные зоны.

Законодатель также не дает универсального понятия ЗОУИТ и определяет ЗОУИТ лишь через перечисление их видов в статье 105 Земельного кодекса РФ. В связи с этим, необходимо прийти к выводу о том, что при наличии законодательно закрепленного перечня видов ЗОУИТ, их понятие также осталось не раскрытым должным образом.

Наиболее полным определением ЗОУИТ, включающим в себя также их основные отличительные признаки, стоит признать определение, данное Е.А. Галиновской. Согласно данному определению ЗОУИТ представляют собой часть поверхности земли с установленными в соответствии с требованиями законодательства границами, на которой установлен особый режим охраны и использования земель и земельных участков в определенных законом целях[[1]](#footnote-2).

В качестве общих отличительных признаков ЗОУИТ, выделяемых на доктринальном уровне, можно отметить следующие:

1) ЗОУИТ устанавливаются в связи с наличием определенных территорий, природных объектов, объектов капитального строительства;

2) Пространственные границы, в пределах которых действует правовой режим ЗОУИТ, устанавливаются в соответствии с требованиями законодательства;

3) ЗОУИТ устанавливаются вокруг объектов и представляют собой определенные территории (включающие земельные участки, части земельных участков, а также земли, на которых земельные участки не образованы), на которые распространяются ограничения, предусмотренные правовым режимом ЗОУИТ в соответствии с пунктом 2 статьи 104 ЗК РФ;

4) ЗОУИТ устанавливаются в публично-значимых целях.

На основе приведенных признаков можно определить ЗОУИТ как территории с установленными в соответствии с требованиями законодательства пространственными границами, в пределах которых действует особый правовой режим в виде системы запретов и ограничений использования земельных участков, определяемый с учетом публично-значимых целей установления ЗОУИТ и характеристик ее объекта, распространяющийся на все земельные участки, находящиеся в пределах ЗОУИТ.

Выделим общие признаки, присущие охранным зонам: данные зоны создаются в целях охраны объектов; в границах охранных зон существуют определенные ограничения осуществления хозяйственной деятельности, за исключением специальных мер, направленных на сохранение данных объектов; охранные зоны устанавливаются вокруг охраняемых объектов; режим охранных зон распространяется на все земли и земельные участки, которые входят в данные зоны, независимо от формы собственности, их категории, а также вида разрешенного использования.

Анализ содержания статей 104 и 105 Земельного кодекса РФ позволяет сделать вывод о том, что и в земельном законодательстве ЗОУИТ понимаются как охранные и защитные (в том числе, санитарные) зоны. Охранные и защитные зоны, в целом, обладают общими признаками, за исключением того, что охранные зоны создаются для охраны объекта от внешнего воздействия на него, а защитные зоны создаются в целях защиты окружающей среды и людей от негативного воздействия объекта.

В доктрине отмечается, что к ЗОУИТ, кроме охранных и защитных, перечисленных в статье 105 Земельного кодекса РФ, могут быть отнесены и другие охранные и защитные зоны, а также зоны, которые хоть и создаются с иными целями, но также предполагают особые условия использования территории (например, особые экономические зоны, зоны территориального развития). Так, сторонники данной позиции полагают, что все зоны, устанавливающие особые условия использования территорий, независимо от их наличия в Земельном кодексе РФ, нужно относить к ЗОУИТ, в связи с чем, по их мнению, необходимо говорить о понимании ЗОУИТ в узком и широком смыслах[[2]](#footnote-3). Так, в узком смысле к ЗОУИТ относятся только охранные и защитные зоны, а в широком – все зоны, устанавливающие особые требования к осуществлению хозяйственной деятельности, которые распространяются на все земли и земельные участки, находящиеся в границах данных зон.

Необходимо отметить, что и сам Земельный кодекс РФ не придерживается четкой классификации ЗОУИТ только на охранные и защитные зоны. Например, согласно пункту 24 статьи 105 Земельного кодекса РФ рыбохозяйственная заповедная зона относится к ЗОУИТ. Однако в соответствии с постановлением Правительства РФ от 05.10.2016 №1005 «Об утверждении Правил образования рыбохозяйственных заповедных зон» данная зона создается в целях сохранения водных биологических ресурсов и создания условий для развития аквакультуры и рыболовства, то есть с целью разведения и добычи водных биоресурсов. В данную зону может попадать как сам водный объект, так и его часть с прилегающей к нему территорией, что противоречит концепции охранно-защитных зон, представляющих собой территорию, вокруг объекта в целом.

Кроме того, согласно приказу Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии от 24.12.2018 №П/0510 «Об утверждении Сборника классификаторов, используемых Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в федеральной государственной информационной системе ведения Единого государственного реестра недвижимости» в целях единообразного ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) определены следующие группы ЗОУИТ: зоны охраны природных объектов, зоны охраны искусственных объектов, зоны защиты населения, прочие ЗОУИТ и иные ЗОУИТ. Несмотря на некоторые логические ошибки, допущенные при составлении данного классификатора (объединение в одну группу некоторых видов ЗОУИТ с территориями охраняемых объектов, которые, по сути, не являются ЗОУИТ), а также учитывая специальную цель создания классификатора, можно сделать вывод о том, что охранные и защитные зоны на самом деле не ограничиваются зонами, указанными в статье 105 Земельного кодекса РФ в качестве ЗОУИТ. Более того, сами ЗОУИТ не ограничиваются охранными и защитными зонами, а могут иметь иные цели создания, правовой режим и конфигурацию, и при этом устанавливать особые условия осуществления хозяйственной деятельности.

Несмотря на это, в доктрине присутствует и противоположная точка зрения, согласно которой зоны, не попавшие в статью 105 Земельного кодекса РФ, не могут быть отнесены к ЗОУИТ. Сторонники данной позиции обосновывают ее необходимостью защиты правообладателей земельных участков от возможности введения в отношении них дополнительных ограничений[[3]](#footnote-4). Действительно, в связи с этим многие дают положительную оценку введению закрытого перечня видов ЗОУИТ, отмечая, что данное обстоятельство значительно способствует защите интересов правообладателей земельных участков и снижает их риски[[4]](#footnote-5).

Очевидно, что цели установления ЗОУИТ направлены на достижение различных социально значимых функций и реализации публичных интересов, а ограничения прав правообладателей земельных участков в связи с установлением ЗОУИТ выступают лишь вынужденными негативными последствиями их установления. Однако в настоящее время при реформировании положений о ЗОУИТ четко прослеживается акцент законодателя на ограничениях прав землепользователей, которые возникнут в связи с введением особого правового режима той или иной ЗОУИТ. В связи с этим законодательно расширяются, детализируются и конкретизируются правовые последствия для землепользователей, которые возникнут в связи с установлением таких зон. Доказательством этого является введение Федеральным законом №342-ФЗ в Земельный кодекс части 2 статьи 104, содержащей положения о действии ограничений, возникающих в связи с установлением ЗОУИТ, и статьи 57.1, определяющей порядок возмещения убытков при введении таких ограничений прав.

При этом представляется верным подход, что правовой режим ЗОУИТ должен основываться, прежде всего, на особых условиях использования территорий, которые могут носить различный характер[[5]](#footnote-6). Таким образом, статья 105 Земельного кодекса РФ является бланкетной нормой, которая носит межотраслевой характер. В данной статье законодателем предпринята попытка систематизации ЗОУИТ, при этом конкретный правовой режим этих ЗОУИТ устанавливается в различных отраслевых правовых актах (экологического, энергетического, административного и иных отраслей законодательства).

В связи с наличием большого количества зон, предполагающих наличие особых условий использования территории, критериями межотраслевой классификации могут выступать, к примеру, вид законодательного акта, которым такие зоны установлены, а также цели их установления, обуславливающие условия использования. Однако исчерпывающе сформулировать цели установления таких зон также не представляется возможным, в связи с тем, что в качестве них могут выступать практически любые общественно полезные и значимые функции.

Как было сказано выше, основным критерием систематизации ЗОУИТ в статье 105 Земельного кодекса РФ является их охранная и защитная функции. Данный вывод следует и из статьи 104 Земельного кодекса РФ, закрепляющей закрытый перечень целей установления ЗОУИТ.

Так, ЗОУИТ устанавливаются в целях: 1) защиты жизни и здоровья граждан; 2) безопасной эксплуатации объектов транспорта, связи, энергетики, объектов обороны страны и безопасности государства; 3) обеспечения сохранности объектов культурного наследия; 4) охраны окружающей среды, в том числе защиты и сохранения природных лечебных ресурсов, предотвращения загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира; 5) обеспечения обороны страны и безопасности государства. Указанные цели соответствуют целям, перечисленным в части 3 статьи 55 Конституции РФ. В юридической литературе дополнительно подчеркивается, что введение в Земельный кодекс РФ понятия ЗОУИТ направлено на обеспечение, в том числе, санитарно-эпидемиологического благополучия населения, промышленной безопасности, безопасности при эксплуатации всех видов транспорта, обороны, государственной безопасности и охраны окружающей среды[[6]](#footnote-7).

С учетом сформулированного понятия ЗОУИТ и целей их установления можно сделать вывод о том, что в статье 105 Земельного кодекса РФ законодателем сформулирован скорее примерный перечень охранных и санитарно-защитных зон.

Указанное позволяет поставить вопрос об отнесении к ЗОУИТ иных охранных зон, сущностно имеющих такие же цели установления, однако не попавших в перечень, установленный статьей 105 Земельного кодекса РФ. Например, такими зонами являются охранные зоны объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения), исследованию правового режима которых посвящена данная работа.

Отсутствие законодательного определения понятия ЗОУИТ, текстуальной и логической связи между видами и целями установления ЗОУИТ[[7]](#footnote-8), закрытый перечень видов ЗОУИТ, не включение в него нормативно и фактически существующих ЗОУИТ позволяет сделать вывод об отсутствии у законодателя концептуального понимания природы и содержания отношений о ЗОУИТ. Решить существующую дискуссию позволило бы указание в статье 105 Земельного кодекса РФ на возможность формирования в соответствии с законодательством Российской Федерации иных зон, соответствующих целям, указанным в статье 104 Земельного кодекса.

**§1.2. Правовое регулирование и правовой режим охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения**

Для установления особенностей правового режима охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения необходимо определить, что представляет собой понятие правового режима.

Стоит отметить, что единого определения данного понятия ни на законодательном, ни на доктринальном уровне до сих пор не выработано. Указанная проблема связана с тем, что понятие правового режима отличается по своему содержанию в зависимости от отрасли права. На данное обстоятельство обращал внимание Б.В. Ерофеев, указывая на многогранность данного понятия, не позволяющую выработать его единое толкование[[8]](#footnote-9). В отраслевом законодательстве определение понятия «правовой режим охранных зон» также отсутствует. В связи с этим необходимо сначала обратиться к общим понятиям правового режима, выработанным в доктрине.

Так, С.С. Алексеев под правовым режимом понимает порядок регулирования, выраженный в комплексе правовых средств, характеризующих особое сочетание взаимодействующих между собой дозволений, запретов, а также позитивных обязываний, создающих особую направленность регулирования[[9]](#footnote-10).

С.П. Гришаев трактует правовой режим как систему определенных правовых норм (правил), отражающих специфику того или иного объекта права[[10]](#footnote-11).

А.В. Мелехин указывает, что правовым режимом является определяемая законодательством совокупность приемов и методов, используемых в процессе регулирования общественных отношений для достижения поставленных целей[[11]](#footnote-12).

А.А. Иванов определяет правовой режим как особый порядок правового регулирования, выраженный в определенном сочетании юридических средств, создающий желаемое социальное состояние и конкретную степень благоприятности либо неблагоприятности для удовлетворения интересов субъектов права[[12]](#footnote-13).

Из приведенных определений можно вывести общие признаки, присущие правовому режиму: 1) устанавливается и обеспечивается государством; 2) имеет целью регламентировать конкретные области общественных отношений; 3) представляет собой определенный порядок правового регулирования, состоящий из совокупности юридических средств и характеризующийся их определенным сочетанием; 4) создает конкретную степень благоприятности (неблагоприятности) для удовлетворения интересов субъектов и их объединений.

В результате анализа указанных определений, можно прийти к выводу о том, что в широком смысле под правовым режимом понимается система установленных законодательством правил, регулирующих определенные общественные отношения, призванных обеспечить достижение целей правового регулирования.

Правовой режим охранных зон, в том числе, охранных зон объектов централизованных систем водоснабжения и водоотведения, наиболее полно может быть раскрыт через исследование следующих элементов: 1) цели установления охранной зоны; 2) актов, устанавливающих охранную зону; 3) размеров охранной зоны; 4) режима разрешенной деятельности и запретов, установленных в границах охранной зоны.

Применительно к ЗОУИТ, указанные элементы правового режима охранных зон определены в федеральных законах, положениях о виде ЗОУИТ и решениях об установлении конкретной зоны[[13]](#footnote-14).

Как было указано ранее, охранные зоны объектов централизованных систем водоснабжения и водоотведения отсутствуют в статье 105 Земельного кодекса РФ, это, однако, не препятствует установлению иных ограничений использования земельных участков, связанных с наличием в их границах объектов централизованных систем водоснабжения и водоотведения.

Так, в статье 10 Федерального закона №416-ФЗ установлена обязанность собственников и иных законных владельцев централизованных систем холодного водоснабжения и водоотведения и их отдельных объектов, а также организаций, осуществляющих холодное водоснабжение и водоотведение, принимать меры по обеспечению безопасности таких систем и их отдельных объектов, направленные на их защиту от угроз техногенного, природного характера и террористических актов, предотвращение возникновения аварийных ситуаций, снижение риска и смягчение последствий чрезвычайных ситуаций. Указанные требования возможно обеспечить путем соблюдения охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения.

На необходимость соблюдения таких охранных зон указывается в Правилах холодного водоснабжения и водоотведения, утвержденных постановлением Правительства РФ от 29.07.2013 №644 (далее – Правила №644). Данные правила регулируют, в том числе, отношения организаций, осуществляющих холодное водоснабжение и (или) водоотведение, с абонентами в сфере холодного водоснабжения и водоотведения по предоставлению холодной (питьевой и (или) технической) воды из централизованных и нецентрализованных систем холодного водоснабжения и по отводу сточных вод в централизованную систему водоотведения. Так, среди прочих правил установлена обязанность абонента не допускать осуществление определенной деятельности в охранных зонах централизованных систем водоснабжения и (или) водоотведения, в том числе местах прокладки сетей, находящихся в границах эксплуатационной ответственности абонента.

Также необходимость соблюдения таких охранных зон предусмотрена «МДК 3-02.2001. Правила технической эксплуатации систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации», утвержденными приказом Госстроя РФ от 30.12.1999 №168 (далее – Правила технической эксплуатации), целью которых является повышение эффективности, надежности и качества работы систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации, улучшение организации управления и эксплуатации этих систем. Данные правила являются обязательными для всех предприятий водоснабжения и водоотведения, обслуживающих население, независимо от их ведомственной принадлежности. Так, согласно подпункту «л» пункта 3.2.14 указанных правил при наружном осмотре канализационных сетей предприятие проверяет наличие размещения несогласованных объектов, сооружений в охранной зоне канализационных сетей или непосредственно на сетях.

Во всех вышеуказанных актах речь идет не о зонах санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения или санитарно-защитных зонах, указанных соответственно в пунктах 16 и 18 статьи 105 Земельного кодекса РФ в качестве ЗОУИТ, а именно об охранных зонах объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения, общей целью установления которых, согласно положениям Федерального закона №416-ФЗ и Правил №644, является обеспечение сохранности элементов данных систем (то есть всего комплекса сооружений и устройств), а также бесперебойного водоснабжения и водоотведения потребителей.

Таким образом, необходимость соблюдения охранных зон объектов централизованных систем водоснабжения и водоотведения предусмотрена на федеральном уровне отраслевым законодательством.

Если говорить о региональном законодательстве, то продолжительное время до вступления в силу Федерального закона №342-ФЗ в Санкт-Петербурге в отношении объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения охранные зоны устанавливались в соответствии с Приказом Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 14.08.2009 №216 «Об утверждении Классификатора «Особые режимы использования участка и его частей» (далее – Приказ №216), принятым во исполнение Положения о системе классификаторов исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30.05.2005 №1491. Несмотря на введение в Земельный кодекс РФ закрытого перечня ЗОУИТ, Приказ №216 продолжает действовать и предусматривает наличие следующих охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения:

* Охранной зоны водопроводных сетей;
* Охранной зоны канализационных сетей;
* Охранной зоны канализационных тоннельных коллекторов.

Обоснованием для установления указанных охранных зон в соответствии с Приказом №216 являлись следующие нормативные документы:

1) «СП 31.13330.2012. Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84\*», утвержденный Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 № 635/14(в настоящее время утратил силу);

2) «СНиП II-89-80\*. Генеральные планы промышленных предприятий», утвержденный Постановлением Госстроя СССР от 30.12.1980 № 213);

3) «СП 32.13330.2012. Свод правил. Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85», утвержденный Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 № 635/11 (в настоящее время утратил силу).

4) Постановление Правительства РФ от 12.02.1999 №167 «Об утверждении Правил пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации» (в настоящее время утратило силу);

5) Правила пользования системами коммунальной канализации Санкт-Петербурга и его территориальных единиц, утвержденные распоряжением Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 01.06.2000 №11.

В Санкт-Петербурге информационные массивы с охранными зонами инженерных сетей формировались и передавались организациями водопроводно-канализационного хозяйства в исполнительные органы государственной власти (Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга) для указания в региональной информационной системе «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» и внесения в ЕГРП (до 2017 года) информации об ограничениях в отношении земельных участков, на которых расположены инженерные сети водоснабжения и водоотведения. В настоящее время, в выписках из ЕГРН в отношении земельных участков, на которых расположены инженерные сети водоснабжения и водоотведения, сведения об охранных зонах водопровода и канализации отсутствуют. Однако в некоторых выписках можно встретить информацию о том, что охранная зона указанных сетей сформирована в виде части земельного участка.

Кроме того, в настоящее время продолжают действовать «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», утвержденный Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр (далее – Свод правил 42.13330.2016), и Правила пользования системами коммунальной канализации Санкт-Петербурга и его территориальных единиц, утвержденные распоряжением Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 01.06.2000 №11, которыми установлены требования о соблюдении таких охранных зон.

Предпримем попытку последовательно проанализировать элементы правового режима охранных зон водопроводных сетей, канализационных сетей и канализационных тоннельных коллекторов с учетом указанных актов.

* Правовой режим охранной зоны водопроводных сетей:

Охранная зона водопроводной сети устанавливаются вдоль трасс прокладки водопроводных сетей на расстояние, равное 5 (пяти) метрам в обе стороны от оси сети. Указанное допустимое расстояние от водопроводной сети до фундаментов зданий, сооружений подлежит обязательному соблюдению при проектировании, строительстве и ремонте указанных объектов в соответствии с требованиями пункта 12.35 Свода правил 42.13330.2016. При этом в примечании №7 к данному пункту указано, что данное расстояние может быть уменьшено до 3 (трех) метров.

Требования к действиям, которые запрещено осуществлять в пределах охранных зон водопроводных сетей, содержатся в Правилах №644. Так, согласно подпункту «с» пункта 35 Правил №644 не допускается возведение построек, гаражей, стоянок транспортных средств, складирование материалов, мусора, древопосадок, осуществление производства земляных работ в местах устройства и охранных зонах централизованных систем водоснабжения, в том числе местах прокладки сетей, находящихся в границах эксплуатационной ответственности абонента.

Необходимо оговориться, что указанная обязанность, предусмотренная Правилами №644, установлена только для абонентов – физических или юридических лиц, заключивших или обязанных заключить с организацией водопроводно-канализационного хозяйства договор холодного водоснабжения и (или) договор водоотведения или единый договор холодного водоснабжения и водоотведения (пункт 1 статьи 2 Федерального закона №416-ФЗ). Для иных лиц (не являющихся абонентами), какое-либо регулирование разрешенной деятельности в указанной охранной зоне отсутствует.

* Правовой режим охранной зоны канализационных сетей:

Охранная зона канализационной сети, так же, как и для водопроводных сетей, устанавливается вдоль трасс прокладки канализационных сетей на расстояние, равное 5 (пяти) метрам в обе стороны от оси сети (12.35 Свода правил 42.13330.2016). Положения подпункта «с» пункта 35 Правил №644 распространяются и на охранную зону канализационных сетей.

При этом в отличие от водопроводных сетей, правовой режим охранных зон канализационных сетей и канализационных коллекторов на региональном уровне в Санкт-Петербурге дополнительно урегулирован Правилами пользования системами коммунальной канализации Санкт-Петербурга и его территориальных единиц, утвержденными распоряжением Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 01.06.2000 №11 (далее – Правила).

Согласно пункту 9.2 указанных Правил, охранная зона канализационных сетей устанавливается во избежание повреждения канализационных сетей и сооружений в соответствии с Положением об охране подземных и наземных инженерных сетей и сооружений, утвержденным органом исполнительной власти Санкт-Петербурга. Ранее в Санкт-Петербурге действовало Положение об охране подземных и наземных инженерных сетей и сооружений, утвержденное заместителем председателя Исполкома Ленгорсовета 25.10.1978. В настоящее время такое Положение в Санкт-Петербурге отсутствует.

В соответствии с Правилами в пределах охранных зон канализационных сетей без согласования с организацией водопроводно-канализационного хозяйства, осуществляющей эксплуатацию систем коммунальной канализации, запрещается:

- производство работ по прокладке и переустройству подземных инженерных сетей и сооружений, строительству и ремонту дорожных покрытий и благоустройству городских территорий в пределах охранной зоны (пункт 9.3);

- организация свалки снега (пункт 9.5);

-производство работ в соответствии с проектами дорог, зеленых насаждений, подземных и других сооружений, намеченных к строительству или реконструкции в пределах охранной зоны сетей канализации, не согласованных с организацией водопроводно-канализационного хозяйства (пункт 9.6);

Кроме того, при производстве работ по строительству или сносу зданий и временных сооружений в охранной зоне канализации организация, ведущая соответствующие работы, обязана вызвать представителей организации водопроводно-канализационного хозяйства и принять по акту на сохранность канализационные сети и сооружения. После окончания работ городская административно-техническая инспекция закрывает разрешение организации, производящей работы, только при отсутствии претензий со стороны организации водопроводно-канализационного хозяйства к состоянию канализационных сетей (пункты 9.7, 9.8).

В соответствии с пунктом 9.9 Правил организации при производстве каких-либо работ в охранной зоне канализационных сетей, в том числе, обязаны:

- соблюдать строительные нормы и правила и принимать все меры для обеспечения целостности и сохранности городских канализационных сооружений и сетей в зоне выполняемых работ;

- обеспечить постоянный свободный доступ и подъезд к трассам канализации, колодцам и другим сооружениям на сети канализации путем своевременной уборки снега, мусора, сколки льда;

Кроме того, в пределах охраной зоны систем канализации также запрещается:

- возводить какие бы то ни было здания и сооружения как постоянного, так и временного характера без согласования с организацией водопроводно-канализационного хозяйства;

- организовывать склады, свалки, стоянки автотранспорта или строительных механизмов;

- производить посадку кустов и деревьев на расстоянии ближе 3 метров до сети;

- сбрасывать тяжеловесные предметы, сливать кислоты, щелочи и жидкости с ядовитыми примесями;

- загромождать, засыпать грунтом, бетоном, мусором, снегом и другими материалами трассу и крышки камер и колодцев;

- совершать другие действия, указанные в пункте 9.10 Правил.

В целях проведения плановых осмотров канализационных сетей и обеспечения своевременного реагирования в случае аварийных ситуаций абоненты и другие владельцы закрытых территорий обязаны обеспечить беспрепятственный допуск по служебным удостоверениям представителей организации водопроводно-канализационного хозяйства для их осмотра и производства работ (пункт 9.11).

* Правовой режим охранной зоны канализационных тоннельных коллекторов:

Канализационные тоннельные коллекторы являются частью централизованной системы водоотведения.

В соответствии с пунктом 9.4. Правил запрещается без согласования с организацией водопроводно-канализационного хозяйства производство свайных, буровых работ, прокладка линий метрополитена в зоне действующих канализационных тоннельных коллекторов на расстоянии ближе 20 (двадцати) метров в обе стороны от оси тоннеля. Проекты дорог, зеленых насаждений, подземных и других сооружений, намеченных к строительству или реконструкции в пределах охранной зоны канализационных коллекторов также подлежат согласованию в организацией водопроводно-канализационного хозяйства.

С учетом изложенного, можно сделать следующие выводы. Размеры охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения являются нормативно определяемыми и регламентированы ведомственными нормативными актами, связанными с охраной и эксплуатацией указанных объектов. При этом нельзя не отметить, что своды правил, строительные нормы и правила устанавливают лишь минимальные расстояния от объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения до зданий, сооружений, иных объектов, не определяя в прямом смысле размеры самих охранных зон. Более того, свод правил и строительные нормы и правила не содержат такого понятия, как «охранная зона» объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения. В связи с этим, на практике нередки проблемы, связанные с нормативным обоснованием размера и границ данных охранных зон в конкретных ситуациях. Кроме того, отсутствие должной правовой регламентации порядка установления и размеров данных охранных зон вызывает на практике споры относительно самого факта существования таких зон.

Ранее Министерством экономического развития России высказывалась позиция о том, что случае, если действующие правила охраны объектов, в связи с обеспечением условий эксплуатации которых устанавливаются охранные зоны, не предусматривают необходимости принятия специального акта органа государственной власти или органа местного самоуправления об установлении соответствующей зоны, в качестве основания для внесения в кадастр сведений о зоне (решения об установлении зоны) может выступать непосредственно нормативный правовой акт, предусматривающий общие правила установления зон определенного вида, и документы, описывающие местоположение границы соответствующей зоны[[14]](#footnote-15). В настоящее время, с учетом действующего регулирования, представляется затруднительным внесение сведений об охранных зонах объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения в ЕГРН.

Как было указано ранее, 04.08.2018 Федеральным законом № 342-ФЗ в Земельный кодекс РФ введена глава XIX, касающаяся правового регулирования ЗОУИТ, установившая в статье 105 Земельного кодекса РФ исчерпывающий перечень видов таких зон, в котором отсутствуют охранные зоны водопроводных и канализационных сетей (охранные зоны объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения).

В соответствии с пунктом 1 статьи 106 ЗК РФ Правительство РФ утверждает положение в отношении каждого вида ЗОУИТ, за исключением зон, которые возникают в силу федерального закона. В утверждаемых положениях должны быть указаны в том числе: порядок подготовки и принятия решений об установлении, изменении, о прекращении существования указанных зон; исчерпывающий перечень объектов, территорий, в связи с размещением которых или в целях защиты и сохранения которых устанавливается ЗОУИТ, или критерии таких объектов, виды территорий; срок, на который устанавливаются указанные зоны; требования к предельным размерам указанных зон и (или) правила определения размеров зон и др.

В связи с отсутствием охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения в перечне зон с особыми условиями использования территорий, отсутствуют положения о порядке подготовки и принятия решений об их установлении, и соответственно не представляется возможным принимать решения об их установлении.

В соответствии с пунктом 9 части 1 статьи 32 Федерального закона №218-ФЗ органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять в органы регистрации прав документы для внесения сведений в ЕГРН в случае принятия ими решений (актов) об установлении, изменении или о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территорий. С учетом положений пункта 9 части 1 и части 18.1 статьи 32 Федерального закона № 218-ФЗ сведения о ЗОУИТ подлежат внесению в ЕГРН с описанием местоположения границ и указанием перечня координат характерных точек границ таких зон.

В соответствии с пунктом 24 статьи 9 Федерального закона № 342-ФЗ ЗОУИТ, возникающие в том числе в силу закона, и ограничения использования земельных участков в таких зонах считаются установленными, измененными со дня внесения сведений о зоне с особыми условиями использования территории, соответствующих изменений в сведения о такой зоне в ЕГРН.

В свою очередь, правовые акты, регулирующие режим охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения, приняты органами разных уровней и ведомственной принадлежности, логически и текстуально не связаны между собой, не содержат порядка установления данных зон, а также не указывают на необходимость принятия на федеральном уровне каких-либо актов уполномоченных органов для их создания. Данный пробел в законодательстве порождает в настоящее время на практике ряд проблем, в том числе связанных с внесением сведений о границах таких зон, являющихся своего рода «ремонтно-охранными», в ЕГРН, поскольку основанием для внесения таких сведений является именного соответствующее решение (или акт) уполномоченного органа.

Отсутствие в ЕГРН сведений об охранных зонах объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения создает условия нарушения третьими лицами (например, застройщиками, другими организациями, иными правообладателями земельных участков) прав организаций водопроводно-канализационного хозяйства. Риск отсутствия сведений о таких охранных зонах связан, прежде всего, с признанием действий лиц по возведению объектов (капитальных и некапитальных) в указанных охранных зонах правомерными. В этом случае, неизбежно встает вопрос соотношения частного и публично интереса при наличии соответствующих ограничений.

Практические проблемы, связанные с нормативным обоснованием размера и границ охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения, фактом возникновения таких зон, а также с защитой прав владельцев таких объектов, более подробно будут рассмотрены в Главе 2 настоящей работы.

**§1.3. Место охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения в системе ограничений прав на землю**

Для определения места охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения в системе ограничений прав на землю, необходимо, в первую очередь, обратиться к понятию ограничения права на землю и его свойствам.

К.П. Победоносцев разделял ограничения права собственности на общие (в пользу всех без изъятия) и на ограничения в пользу определенных лиц. Под ограничением права собственности ученый понимал ситуации, когда «собственник или по силе закона и необходимости государственной или вследствие частной воли, выразившейся в договоре либо в установительном акте, принужден допускать или терпеть участие всех, кому нужно, или известных сторонних лиц, в некоторых выгодах своего имущества»[[15]](#footnote-16).

В современной доктрине представлено большое количество определений понятия «ограничения права». Обратимся к некоторым из них.

А.В. Малько указывает, что ограничением прав является правовое сдерживание противозаконного поведения, создающее условия для удовлетворения интересов контр-субъекта и общественных интересов в их охране и защите[[16]](#footnote-17). Кроме того, он отмечает, что под ограничением прав понимается установленные в праве границы, в пределах которых должны действовать субъекты, исключения определенных возможностей из деятельности лиц[[17]](#footnote-18). В.И. Гойман понимает под ограничением права осуществляемое в соответствии с предусмотренными законом основаниями и в установленном порядке сужение объема права[[18]](#footnote-19).

Т.Б. Станкевич указывает, что ограничения права отражают необходимость воздержания субъектов от определенных действий[[19]](#footnote-20). В.В. Лапаева же рассматривает данное понятие как ограничение условий и пределов реализации свободы в конкретной сфере общественной жизни[[20]](#footnote-21).

А.Н. Лужина понимает под ограничениями наличие установленных законом ущемлений, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на объект недвижимого имущества в интересах общества и государства[[21]](#footnote-22).

Говоря об ограничении права на недвижимость, А.П. Сергеев и Т.А. Терещенко определяют его как установленное либо в силу закона, либо уполномоченными органами, либо на основании сделки, уменьшение правомочий собственника по сравнению с законодательно установленным формальным объемом правомочий[[22]](#footnote-23).

С учетом указанных определений, можно прийти к выводу о том, что одной из характеристик правового ограничения является то, что оно представляет собой запрет действовать определенным образом. В таком случае, ограничение в публичных интересах представляет собой запрет, установленный для обеспечения таких интересов. Необходимо отметить, что любое ограничение предполагает установление определенных пределов или границ поведения. Так, ограничение прав в публичных интересах является запретом, установленным в соответствии с частью 3 статьи 55, а также иными нормами Конституции РФ.

Если говорить о земельном праве, то ограничения, предусмотренные в данной сфере, касаются непосредственно владения, пользования и распоряжения земельными участками. При этом необходимо согласиться с тем, что данные ограничения не затрудняют осуществление права, а сужают его[[23]](#footnote-24).

Говоря об ограничениях права, нельзя не коснуться проблемы разграничения понятий ограничения прав и обременения прав на земельные участки.

В научной литературе представлены два подхода к соотношению данных понятий: как несовпадающих понятий и как синонимов. Ученые, придерживающиеся второй позиции, полагают, что данные понятия следует различать лишь логически. Так, если речь идет о правах, то они ограничиваются, а если об имуществе, то оно обременяется[[24]](#footnote-25).

Представляется более верной позиция о том, что данные понятия следует разграничивать.

Так, А.А. Савельев указывает, что в случае установления ограничений, собственник ограничен в возможности осуществлять свое субъективное право, как в целом, так и в отношении определенных правомочий. Обременения права собственности, являясь элементом правомочия распоряжения, выступают объективной стороной осуществления такого правомочия[[25]](#footnote-26).

М.И. Васильева полагает, что ограничения означают невозможность или ограниченный характер пользования природными объектами и ведения хозяйственной деятельности, а обременения предполагают необходимость претерпевать неудобства, связанные с дополнительной нагрузкой на соответствующие природные объекты. В качестве примера правовед указывает, что установление сервитута носит обременительный характер, а установление охранных зон – ограничительный[[26]](#footnote-27).

С учетом изложенного, следует прийти к выводу о том, что ограничения представляют собой меру должного поведения (некий предел прав) обязанного субъекта в интересах общества или отдельных субъектов правоотношений, и не порождают самостоятельных прав. Предметом ограничения прав может выступать как индивидуально-определенный земельный участок, так и неопределенный круг земельных участков или земель.

Обременения же влекут дополнительное бремя по содержанию и пользованию объектом недвижимого имущества, установленное в предусмотренном законом порядке или в форме дополнительных обязанностей правообладателя. Кроме того, обременение подлежит установлению в пользу какого-либо субъекта права.

По проблеме соотношения понятий ограничений и обременений представляет интерес позиция В.А. Микрюкова. Ученый придерживается позиции разграничения данных понятий и указывает на то, что обременения могут возникать не только на основании нормативных и принятых в соответствии с ними актов, но и в силу акта собственника или, например, устанавливаться договором (пункт 2 статьи 209 Гражданского кодекса РФ), то есть в некоторых случаях являться проявлением распоряжения как элемента права собственности. В свою очередь ограничения права связаны с ограничением круга действий управомоченного лица (например, собственника) по реализации и защите его права[[27]](#footnote-28).

Представитель дореволюционной правовой науки, Д.И. Мейер, выделял следующие основные признаки ограничения права собственности, актуальные и сегодня:

1) Ограничения являются проявлением публичной власти. При отпадении ограничений право собственности восстанавливается в прежнем объеме;

2) Ограничения не составляют права на чужую вещь. Ограничения представляют собой предел права собственности, поскольку устанавливают для третьих лиц право на совершение определенных действий и не обязывают собственника к действию[[28]](#footnote-29).

Необходимо отметить, что основанием для установления ограничений прав на земельные участки является обеспечение публичных интересов. Таким образом, необходимо определить цели такого ограничения.

Как было указано ранее, основанием ограничения права могут быть только цели, которые названы в Конституции РФ. Так, в соответствии с пунктом 3 части 55 Конституции РФ права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены федеральным законом только 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.

Понятие публичного интереса охватывает общественный интерес[[29]](#footnote-30), в связи с чем, защита здоровья, прав и интересов других лиц, отвечающая общественным интересам, может быть отнесена к публичным интересам.

Если обратиться к понятию публичного интереса в гражданском праве, то оно раскрывается в пункте 75 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 23.06.2015 №25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса РФ». Согласно данному разъяснению, под публичными интересами понимаются интересы неопределенного круга лиц, обеспечение безопасности жизни и здоровья граждан, а также обороны и безопасности государства, охраны окружающей и природной среды.

Также в цивилистической доктрине высказывается позиция о том, что публичные интересы являются интересами общего для социума блага, и заключаются в защите жизни и здоровья граждан (сюда следует также относить основы конституционного строя, иные основополагающие начала российского правопорядка, оборону и безопасность государства), обеспечении возможности и организации их труда, а также стабильном гражданском обороте[[30]](#footnote-31). В связи с этим, одним из основных критериев общественного интереса является его направленность на достижение общественной пользы[[31]](#footnote-32).

С учетом изложенного, в гражданском праве понятия публичного и общественного интересов стремятся к отождествлению, в то время как в публичном праве присутствует тенденция к разграничению данных понятий[[32]](#footnote-33). Несмотря на это, необходимо стремиться к гармонизации данных интересов.

С учетом изложенного, необходимо сформулировать общие критерии, которым должны соответствовать ограничения прав:

1) Наличие публичного интереса является целью установления ограничений;

2) Ограничение устанавливается императивным способом. Кроме того, субъекты, права которых ограничиваются установлением ограничений, не могут влиять на объем данных ограничений;

3) Ограничения, по общему правилу, обладают относительным постоянством, то есть, не ограничены во времени и могут быть отменены только в установленном законом порядке.

Также среди критериев ограничений можно выделить необходимость их государственной регистрации. Однако данный критерий не является сущностным признаком всех ограничений. В некоторых случаях регистрация ограничения лишь подтверждает факт его существования.

В цивилистической доктрине предлагается самостоятельная дифференциация ограничений права собственности на недвижимость на частно-правовые ограничения – обременения, и публично-правовые ограничения – пределы (границы)[[33]](#footnote-34).

Данная классификация является самостоятельной, и не будет подвергаться подробному анализу в рамках настоящей работы. Однако такая классификация ограничений также представляет интерес для настоящего исследования, поскольку одной из целей исследования является определение места охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения в системе ограничений прав.

С учетом данной классификации, обременения права собственности представляют собой субъективные права, в том числе субъективные вещные права третьих лиц ограниченно пользоваться чужой недвижимостью (например, аренда). Обременения, как правило, устанавливаются диспозитивно или диспозитивно-императивно (по воле собственника имущества, с выплатой ему компенсации, с учетом индивидуальных характеристик имущества).

Пределы права собственности не связываются с наделением кого-либо субъективными правами, в том числе с наделением третьих лиц субъективными вещными правами ограниченного пользования чужой недвижимостью. Пределы устанавливаются в отношении конкретного субъективного права*,* и, как правило, устанавливаются императивно (без волеизъявления собственника имущества, учета индивидуальных характеристик имущества и т.д.). То есть пределы права выступают внешними границами, установленными в отношении субъективного права, в которых оно может быть обременено[[34]](#footnote-35). Кроме того, пределы права собственности на недвижимость могут служить правовыми средствами удовлетворения интересов как неопределенного круга лиц, так и определенной категории лиц, и выражаются в форме запретов, правил и обязанностей в отношении собственного имущества. Третьи лица не получают какие-либо субъективные права в результате установления пределов. Нормы о пределах сосредоточены в публично-правовых отраслевых кодексах, федеральных законах и других нормативных актах (например, СНиПах).

Так, Т.С. Краснова приходит к выводу, что «охранные зоны линейных объектов и другие зоны с особыми режимами использования, которые предоставляют хозяйствующим субъектам права ограниченного пользования чужой недвижимостью для выполнения определенных работ в экстренных и чрезвычайных ситуациях или не предоставляют такие права, а устанавливают запреты, правила, обязанности собственников недвижимости, расположенной в таких зонах, стоит квалифицировать как пределы права собственности на недвижимость»[[35]](#footnote-36), однако, отмечает, что «пределы права в виде возможности доступа на земельный участок для ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей не могут быть квалифицированы как пределы права собственности на недвижимость в интересах неопределенного круга лиц, поскольку указанные правомочия могут осуществлять только определенные категории лиц – собственники линий, сетей»[[36]](#footnote-37). В целом, автор придерживается позиции о том, что ограничение, связанное с обеспечением доступа на земельный участок для ремонта сетей, относится к сервитутному типу обременений, и считает, что в таком случае подлежит установлению сервитут. Но при этом, все же допускает, что в исключительных случаях для решения экстренных и чрезвычайных задач можно допустить ограниченное пользование служащей недвижимостью только на основании предписания федерального закона или нормативного правового акта во исполнение федерального закона. В этом случае, по мнению Т.С. Красновой, такое ограниченное пользование служащей недвижимостью может быть квалифицировано как предел[[37]](#footnote-38).

Определим основные характеристики охранных зон объектов централизованных систем водоснабжения и водоотведения, с учетом действующего законодательства:

1) Наличие таких охранных зон предусмотрено отраслевым федеральным законодательством;

2) Ранее устанавливались ненормативным правовым актом органа исполнительной власти субъекта. В Санкт-Петербурге информация о наличии ограничений в отношении земельных участков, на которых расположены инженерные сети водоснабжения и водоотведения, в виде охранных зон вносилась в ЕГРП на основании сведений, формируемых и передаваемых организациями водопроводно-канализационного хозяйства в органы исполнительной власти;

3) Устанавливаются в пользу хозяйствующих субъектов (организаций водопроводно-канализационного хозяйства), владеющих объектами централизованных систем водоснабжения и водоотведения. Однако нельзя не констатировать, что установление таких охранных зон направлено не только на обеспечение деятельности организаций водопроводно-канализационного хозяйства, связанной с надлежащей эксплуатацией данных объектов, но и на достижение общественных интересов в обеспечении безопасного и бесперебойного водоснабжения и водоотведения в соответствии с Федеральным законом №416-ФЗ. Таким образом, установление данных охранных зон направлено на достижение общественно-значимых целей, публичного интереса;

4) Правовой режим таких зон устанавливает запреты, правила, обязанности для ограниченного круга лиц – абонентов, чья недвижимость расположена в таких зонах. Кроме того, охранные зоны предусматривают обязанность данных лиц предоставлять хозяйствующим субъектам доступ к объектам централизованных систем водоснабжения и водоотведения для их плановых осмотров или проведения аварийных работ, в связи с чем, можно говорить о предоставлении хозяйствующим субъектам в определенных ситуациях права ограниченного пользования чужой недвижимостью (земельным участком);

5) Законодательством прямо не установлена обязанность регистрации данных зон;

6) Устанавливаются бессрочно и бесплатно;

7) Защита охранных зон объектов централизованных систем водоснабжения и водоотведения в некоторых случаях возможна путем предъявления организацией водопроводно-канализационного хозяйства негаторного иска.

При наличии перечисленных характеристик можно прийти к выводу о том, что охранные зоны объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения в настоящее время не отвечают требованиям известных федеральному законодательству ограничениях (или пределах) права собственности на недвижимость, однако, сущностно близки к такому ограничению (или пределу) права собственности, как ЗОУИТ. Представляется, что в этом случае, уместна аналогия с охранными зонами тепловых сетей, которые являются ЗОУИТ (пункт 28 статьи 105 Земельного кодекса РФ), и преследуют если не идентичные, то схожие цели установления, как и охранные зоны объектов централизованных систем водоснабжения и водоотведения – обеспечение сохранности элементов тепловых сетей и бесперебойного теплоснабжения потребителей. Правовой режим тепловых сетей в настоящее время урегулирован Типовыми правилами охраны коммунальных тепловых сетей, утвержденными Приказом Минстроя России от 17.08.1992 №197 (действуют до дня вступления в силу Постановления Правительства РФ «Об утверждении Положения об охранной зоне тепловых сетей»[[38]](#footnote-39)), в соответствии с которыми установлен запрет производить в охранных зонах действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи или препятствуют их ремонту (например, размещение автозаправочных станций, загромождение проходов и проездов к сооружениям сетей, возведение временных строений и заборов, устройство площадок, рынков, остановок общественного транспорта, гаражей, свалок, сброс в люки камер мусора, отходов, снега, и т.д.).

Необходимо помнить, что в соответствии с действующим законодательством права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным Земельным кодексом, федеральными законами.

В соответствии с Земельным кодексом РФ такие ограничения вводятся в результате установления ЗОУИТ актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решениями судов (пункты 1, 3, 6 статьи 56 Земельного кодекса РФ), и подлежат регистрации в случаях и порядке, установленных федеральными законами. Государственной регистрации подлежат ограничения, возникающие, в том числе, на основании акта органа государственной власти либо акта органа местного самоуправления (пункт 6 статьи 1 Федерального закона №218-ФЗ).

Федеральное законодательство, в том числе Земельный кодекс РФ, не содержит прямых положений о возможности установить ограничение права собственности на недвижимость в виде охранной зоны объекта централизованной системы водоснабжения и водоотведения, а также положений о правовом режиме такого ограничения.

С учетом изложенного представляется, что без указания на уровне федерального законодательства о допустимости установления охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения, а также без определения на соответствующем уровне правового режима таких зон, введение такого ограничения следует признать необоснованным ущемлением прав собственников земельных участков. В связи с этим, необходимо констатировать, что до внесения изменений в федеральное законодательство, а именно включения охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения в статью 105 Земельного кодекса РФ в качестве ЗОУИТ, органы исполнительной власти субъектов РФ не могут устанавливать соответствующие охранные зоны. В настоящее время, с учетом имеющегося правового регулирования, возможным вариантом решения вопроса может являться инициирование соответствующими органами субъектов РФ установления предусмотренных действующим законодательством сервитутов.

Однако нельзя не признать, что отсутствие таких охранных зон в перечне ЗОУИТ отрицательно влияет на безопасную эксплуатацию инженерных сетей водоснабжения и водоотведения организациями водопроводно-канализационного хозяйства, может создать аварийные ситуации на сетях, повреждение и нарушение работоспособности централизованных систем водоснабжения и (или) водоотведения, а также влечет угрозу причинения вреда имуществу, жизни и здоровью граждан.

В связи с этим, необходимо определить, какие способы защиты прав владельцев объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения от нарушений таких охранных зон доступны в настоящее время.

**Глава 2. Защита прав владельцев объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения от нарушений охранных зон**

При возникновении споров, касающихся вопросов соблюдения охранных зон, неизбежно возникает вопрос, связанный с установлением факта наличия таких зон.

Для охранных зон, являющихся ЗОУИТ, действует правило о том, что они считаются установленными со дня внесения сведений о них в ЕГРН в соответствии со статьей 106 Земельного кодекса РФ. Кроме того, в соответствии с пунктами 8-10 статьи 26 Федерального закона № 342-ФЗ, до 01.01.2028 охранные зоны считаются установленными при отсутствии сведений о них в ЕГРН, если такие сведения до 01.01.2025 зафиксированы в ином документе в особом порядке, установленном законодательством РФ (решение исполнительного органа государственной власти или местного самоуправления; согласование границ ЗОУИТ уполномоченным органом исполнительной власти; нормативный правовой акт; решение суда), а также имеется описание места положения границ зоны (в текстовой, графической форме или границы обозначены на местности).

Если говорить об охранных зонах объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения, то момент возникновения таких охранных зон законодательно не определен. Обширная судебная практика (как у арбитражных судов, так и судов общей юрисдикции) по данному вопросу отсутствует. В имеющихся решениях можно выделить несколько подходов к определению момента возникновения таких охранных зон.

Большинство судов в решениях делают вывод о том, что доказательством наличия охранных зон, выступающих ограничениями прав на землю, является их государственная регистрация.

В Санкт-Петербурге значительная судебная практика по защите охранных зон инженерных сетей сформировалась у ГУП «Топливно-энергетический комплекс Санкт-Петербурга» (далее – ГУП «ТЭК»). Несмотря на то, что споры ГУП «ТЭК» касаются защиты охранных зон тепловых сетей (и в настоящее время данные охранные зоны являются ЗОУИТ), многие выводы, сделанные судами при рассмотрении данных споров, являются актуальными для проблем, связанных с защитой охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения. В связи с этим, в некоторых случаях будет уместным обращение также к судебной практике ГУП «ТЭК».

Так, в своем решении[[39]](#footnote-40), оставленном в силе Постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа[[40]](#footnote-41), Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области указал, что в соответствии со статьей 56 Земельного кодекса РФ ограничения прав на землю устанавливаются определенными актами и подлежат государственной регистрации. Поскольку ограничения в отношении спорного земельного участка в связи с нахождением на нем охранных зон актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решениями суда не устанавливались, а также отсутствует регистрация указанных ограничений в ЕГРН, то требования правообладателя сетей о соблюдении охранных зон не подлежат удовлетворению. Суд обратил внимание на то, что при кадастровом учете сети установление местонахождения линейных объектов с установлением координат на местности не производилось, описание местоположения границ сети в текстовой и (или) графической форме в установленном законом порядке не утверждено, и указал, что сведения Региональной геоинформационной системы Санкт-Петербурга (далее – РГИС) не могут подменять сведения кадастрового учета, а также не являются доказательством наличия ограничений в понимании статьи 56 Земельного кодекса РФ.

Имеются судебные решения, где суды приходили к выводу о том, что зона охраны сетей возникает по факту наличия самих сетей, построенных в установленном градостроительном законодательством порядке, а ограничения использования земельного участка в такой зоне связаны с самим фактом существования опасного объекта, а не с регистрацией зоны.

К примеру, в постановлении от 25.02.2020 по делу №А56-150651/2018 Арбитражный суд Северо-Западного округа занял противоположную сравнению с делом №А56-23634/2020 позицию, указав на то, что создание охранной зоны и ограничения по использованию земельного участка связаны с самим фактом существования опасного объекта, и внесение сведений об охранной зоне в ЕГРН не требуется, если на момент создания соответствующего объекта не требовалось осуществление кадастрового учета охранных зон[[41]](#footnote-42). В качестве доказательства факта расположения объекта в охранной зоне сети суд принял выписку из ЕГРН на сеть, содержащую сведения о прохождении данной сети по земельному участку, на котором расположен спорный объект. Кроме того, в отличие от позиции, указанной в решении №А56-23634/2020, суд указал, что факт расположения объекта в охранной зоне сети подтверждается, в частности, сведениями РГИС.

В решениях, вынесенных до принятия Федерального закона №342-ФЗ, суды, в том числе Верховный Суд РФ, указывали, что для установления охранной зоны водопроводных сетей не требуется издания акта органа государственной власти или местного самоуправления[[42]](#footnote-43).

Так, Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа в своем постановлении указал, что отсутствие регистрации обременения в виде охранной зоны водопровода не освобождает собственника земельного участка от обязанности соблюдать особый режим линейных объектов, в данном случае путем соблюдения их охранной зоны. Согласно выводам постановления, принцип образования охранных зон сетей водоснабжения основан на том, что такие охранные зоны создаются в силу создания линейного объекта, а не в силу их регистрации. При этом суд отметил, что если лицо считает, что отсутствие сведений о таких охранных зонах в соответствующем реестре нарушило его права при покупке земельного участка, либо при строительстве объекта, оно вправе обратиться за взысканием вреда, причиненного ему таким действиями[[43]](#footnote-44).

Таким образом, можно сделать вывод о том, что отсутствие законодательного регулирования, в том числе, в части определения момента возникновения охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения, которые не являются ЗОУИТ, порождает достаточно противоречивую судебную практику. Представляется, что в настоящее время, в связи с введением закрытого перечня ЗОУИТ, действующему правовому регулированию наиболее соответствует практика, в которой суды придерживаются формального подхода и обращают внимание на наличие регистрации ограничений в виде охранных зон в ЕГРН. Другой вопрос, насколько справедливой является данная практика по отношению к хозяйствующим субъектам (организациям водопроводно-канализационного хозяйства), у которых отсутствует возможность регистрации ограничений в виде охранных зон объектов централизованных систем водоснабжения и водоотведения.

**§2.1. Негаторный иск**

Поскольку организации водопроводно-канализационного хозяйства в большинстве случаев выступают законными владельцами имущества (сетей и иных объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения), в отношении которого должны соблюдаться особые требования, в том числе, установленные Сводом правил 42.13330.2016, а третьи лица допускают нарушение прав данных организаций, не связанное с лишением владения имуществом, то данные организации вправе обратиться за судебной защитой своих прав с негаторным иском (требование об устранении всяких нарушений своих прав, даже если эти нарушения не соединены с лишением владения имуществом) на основании статьей 304, 305 Гражданского кодекса РФ. Данный иск может быть предъявлен в случае размещения некапитальных объектов непосредственно на объектах централизованной системы водоснабжения и водоотведения и (или) в границах их охранных зон, на земельных участках, находящихся как в частной собственности, так и в публичной собственности.

При этом, организациям водопроводно-канализационного хозяйства необходимо доказать в суде: наличие прав на сеть или иной объект централизованной системы водоснабжения или водоотведения; факт нахождения имущества в своем владении; противоправность поведения ответчика, создающего препятствия к осуществлению полномочий пользования и распоряжения (пункт 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума Высшего Арбитражного суда РФ№22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», далее – Постановление №10/22). Также суд устанавливает факт соблюдения градостроительных и строительных норм и правил при строительстве соответствующего объекта (пункт 46 Постановления №10/22). Несоблюдение, в том числе незначительное, градостроительных и строительных норм и правил при строительстве может являться основанием для удовлетворения заявленного иска, если при этом нарушается право собственности или законное владение организации водопроводно-канализационного хозяйства. Поэтому в таких случаях владельцу объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения потребуется доказать факт нахождения объекта, размещенного третьим лицом в границах охранной зоны и факт того, что это третье лицо знало или должно было знать о наличии такой зоны.

Следует отметить, что правоприменительная практика по указанным спорам не является единообразной. При рассмотрении таких дел суды принимают во внимание характер нарушения, доказательную базу и обстоятельства каждого дела.

В результате анализа судебной практики (до и после внесения Федеральным законом №342-ФЗ изменений в Земельный кодекс РФ), связанной с предъявлением негаторных исков, можно выделить следующие основные выводы.

1) Факт нахождения объекта на сетях и (или) в охранной зоне является препятствием для осуществления полномочий владельца сети по ее техническому обслуживанию и ремонту в целях обеспечения безопасности сети в процессе эксплуатации[[44]](#footnote-45):

Указанный вывод суды делали, в том числе, со ссылкой на положения Правил технической эксплуатации, в соответствии с которыми владелец коммунальных систем обязан систематически обеспечивать контроль за этой системой жизнеобеспечения населения города. Поскольку техническая эксплуатация сетей включает также устранение возможных аварийных ситуаций и их ликвидацию, нахождение на сетях водоснабжения, водоотведения, коллекторах или в их охранных зонах каких-либо объектов, независимо от того, имеют ли такие объекты фундамент или нет, создает владельцам сетей препятствия для выполнения возложенных на них обязанностей по контролю за деятельностью централизованных систем водоснабжения и водоотведения, и несёт реальную угрозу нарушения общественной и экологической безопасности, в том числе может привести к крупной коммунальной аварии, а также нанесению экологического ущерба.

В качестве доказательств нарушения охранных зон по вышеуказанным делам были представлены: акты обследования; фототаблицы; геодезические заключения по взаимному расположению зданий, сооружений и земельных участков, с приложениями линейных размеров пересечений, наложений (приведены характерные координатные точки инженерной сети, проходящей непосредственно под возведенным на ней объектом, а также координатные точки охранной зоны инженерной сети в этой части); ведомости инвентаризации земельных участков по функциональному использованию их территорий; схемы пересечения построек с границами земельных участков с указанием каталогов координат характерных точек по каждой постройке с конкретным земельным участком.

С помощью указанных доказательств было установлено и подтверждено, что спорные объекты расположены над инженерными сетями водоснабжения или водоотведения, а также в границах их охранной зоны.

Отсутствие доказательств размещения объекта в охранных зонах является основанием для отказа в удовлетворении требований об устранении нарушений прав владельца сети.

Так, в Арбитражный суд Северо-Западного округа в своем постановлении от 22.03.2022 по делу №А56-18644/2021[[45]](#footnote-46) указал, что в представленных истцом схемах размещения на земельном участке сети и спорного объекта (детской площадки) не приведены сведения о том, какие элементы спорного объекта находятся в границах охранной зоны сети и как это препятствует ее эксплуатации, в связи с чем истцом не доказано, что для устранения препятствий в эксплуатации сети требуется демонтаж всех элементов спорного объекта.

2) Если ответчик докажет, что он не знал и не мог знать о существовании охранной зоны в границах занимаемого им земельного участка, или будет установлено, что объект размещен в охранной зоне с согласования, то вероятность обязать его совершить действия по освобождению такой зоны маловероятна:

Стоит отметить, что судебная практика по данному вопросу в отношении охранных зон централизованных систем водоснабжения и водоотведения также немногочисленна, однако, данный вывод представляется общим для всех случаев защиты охранных зон сетей.

Так, в Определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ[[46]](#footnote-47) от 26.09.2017 № 9-КГ17-11 указано, что в том случае, когда сведения об охранных зонах отсутствуют в ЕГРН, в градостроительном плане земельного участка, считается, что правообладатель земельного участка не знал и не мог знать о существовании каких-либо ограничений в отношении своего имущества, а, соответственно, не обязан был их соблюдать. Кроме того, для принятия решения, большое значение имеет то обстоятельство, что ответчик правомерно занимает земельный участок, использует его разрешенным образом, а его деятельность не препятствует выполнению работ по обслуживанию, ремонту, эксплуатации и использованию принадлежащих ему сетей[[47]](#footnote-48).

Имеется судебная практика, в соответствии с которой суд сделал вывод о необходимости соблюдения правообладателем земельного участка нормативно установленной в соответствии с пунктом 12.35 Свода правил 42.13330.2016 охранной зоны ливневой канализации, сведения о которой были отражены в градостроительном плане земельного участка (далее – ГПЗУ)[[48]](#footnote-49).

Согласно статье 56 Градостроительного кодекса РФ градостроительный план является одним из документов информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, целью которой является обеспечение, в том числе, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной и иной хозяйственной деятельности, проведения землеустройства. Источниками информации для подготовки ГПЗУ являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (статья 57.3 Градостроительного кодекса РФ). В составе ГПЗУ содержится информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий, а также информация о расположенных в границах земельного участка сетях инженерно-технического обеспечения.

По существу, ГПЗУ представляет собой выписку из правил землепользования и застройки, проекта планировки и проекта межевания территории в отношении конкретного предназначенного для застройки земельного участка, в которой указывается информация о строительных характеристиках этого участка и имеющихся строительных ограничениях. Следовательно, каких-либо прав и ограничений данный документ не устанавливает, а лишь отображает те из них, которые уже определены в актах в отношении территории, где расположен данный участок.

Таким образом, представляется, что в случае, если в документах, на основании которых будет готовиться ГПЗУ, по каким-либо причинам будет отсутствовать информация о наличии охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения, правообладатель земельного участка не сможет получить информацию о таких зонах. Проблематика отображения нормативных охранных зон в градостроительной документации является отдельной областью исследования[[49]](#footnote-50) и выходит за рамки настоящей работы.

Во всех судебных решениях в качестве нормативного обоснования наличия и размера охранных зон водопроводной сети, канализационной сети или канализационного коллектора заинтересованные лица ссылаются на положения пункта 12.35 Свода правил 42.13330.2016. В связи с этим, представляет отдельный интерес судебное толкование положений данного документа.

В большинстве из проанализированных решений суды ограничиваются указанием на то, что границы охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения нормативно устанавливаются на основании Свода правил, никак не комментируя положения данного акта.

Однако встречаются решения, в которых суды обращают внимание на то, что охранные зоны водопровода и канализации, указанные в пункте 12.35 Свода правил 42.13330.2016, установлены в целях соблюдения требований Федерального закона от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»[[50]](#footnote-51), справедливо указывая на то, что требований к ведению деятельности и размещению объектов в данных охранных зонах в Своде правил 42.13330.2016 не содержится[[51]](#footnote-52). В свою очередь, как отмечалось ранее, положения Свода правил 42.13330.2016 и нормативных актов, содержащих требования к ведению деятельности в указанных охранных зонах (Правила №644, а также Правила технической эксплуатации), никак текстуально не связаны между собой. Таким образом, суды самостоятельно делают вывод о том, что режим нормативных охранных зон, установленных в Своде правил 42.13330.2016, раскрывается в Правилах №644 и Правилах технической эксплуатации систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации.

Кроме того, суды обращают внимание на то, что подпунктом «л» пункта 3.2.14 Правил технической эксплуатации, прямого запрета на размещение некапитальных, временных сооружений в охранной зоне объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения не установлено, при этом предусмотрена возможность размещения таких объектов по согласованию[[52]](#footnote-53). В связи с этим, при решении вопроса об освобождении охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения от некапитальных объектов важное значение имеет установление факта, было ли получено правообладателем земельного участка от владельца объекта централизованной системы водоснабжения или водоотведения согласование на размещение некапитального объекта в охранной зоне. В качестве такого согласования может также выступать согласование владельцем сетей подключения объекта к централизованной системе водоснабжения или водоотведения, выдача технических условий и (или) заключение договора водоснабжения или водоотведения в отношении данного объекта. Необходимо отметить, что соответствующая судебная практика по вопросу, связанному с получением согласования, отсутствует.

С учетом изложенных проблем, встречающихся в судебной практике, можно прийти к выводу о том, что правовое регулирование охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения требует совершенствования и гармонизации в соответствии с целями установления таких охранных зон – обеспечения сохранности сетей, бесперебойной подачи ресурсов и отведения отходов, предотвращения несчастных случаев[[53]](#footnote-54).

**§2.2. Отдельные способы защиты охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения при их размещении на земельных участках, находящихся в публичной собственности. Иск о возмещении убытков.**

Анализ судебной практики по вопросу размещения на земельных участках, находящихся в публичной собственности, объектов (как некапитальных, так и капитальных) в границах охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения или водоотведения или непосредственно на самих объектах централизованной системы водоснабжения и водоотведения позволил сделать вывод о том, что обратиться с иском, направленным на защиту объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения, вправе, в том числе, администрация субъекта РФ в пределах предоставленных ей полномочий.

Так, в одном из дел[[54]](#footnote-55) администрация города Иркутска обратилась с иском о сносе самовольной постройки – нежилого здания, расположенного на земельном участке в нарушение пункта 12.35 Свода правил 42.13330.2016 на трубопроводах напорной и самотечной канализации и на канализационном колодце, находящихся в муниципальной собственности.

Суд кассационной инстанции, оставляя в силе решения судов первой и апелляционной инстанции об удовлетворении требований администрации, указал, что расположение спорного здания на сетях препятствует проведению владельцем сетей аварийно-восстановительных работ на соответствующих трубопроводах, что свидетельствуют о существенном нарушении градостроительных и строительных норм и правил, а также создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Осведомленность собственника спорного здания о его возведении с нарушением охранных зон объектов водоснабжения и водоотведения в данном деле была подтверждена наличием ГПЗУ, содержащего информацию о нахождении на момент строительства на земельном участке канализационных сетей, а также топографической съемкой земельного участка с нанесенными границами охранных зон канализационных сетей.

Суд также принял во внимание расположение спорного здания и канализационных сетей вблизи реки, в связи с чем, сделал вывод о том, что в случае аварии, возможные утечка и розлив канализационных стоков приведут к их попаданию в реку и нанесению экологического ущерба окружающей среде.

Необходимо отметить, что при предъявлении администрациями субъектов РФ исков о сносе самовольной постройки нужно учитывать, в том числе, разъяснения, содержащиеся в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденном Президиумом Верховного суда РФ 16.11.2022 (далее – Обзор). Согласно пункту 11 Обзора судам необходимо установить, на защиту какого права направлено предъявление администрацией такого иска: если публичного, то нарушает ли строительство спорного объекта в таком случае интересы неопределенного круга лиц, а если частного, то в чем заключается нарушение прав, принадлежащих непосредственно муниципальному образованию. Также судам необходимо установить, каким образом снос спорного объекта может привести к восстановлению нарушенного права и какой интерес публично-правового образования будет защищен в результате его сноса.

С учетом действующего законодательства и разъяснений, содержащихся в пункте 25 Обзора, представляется, что обратиться с иском о сносе самовольной постройки также могут сами владельцы объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения, поскольку размещение постройки на сетях или в их охранных зонах нарушает их права и законные интересы. Иное толкование положений статьи 222 Гражданского кодекса РФ означает отказ в судебной защите нарушенных прав и законных интересов этих лиц.

При этом важно иметь в виду, что при предъявлении исков о сносе самовольной постройки, суд в каждом конкретном случае также устанавливает добросовестность лица, которое возвело такую постройку, а именно, знало ли оно о действии каких-либо ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка.

В случае размещения лицом зданий, строений, сооружений или иных объектов в охранной зоне объектов централизованной системы водоснабжения или водоотведения на земельном участке, находящемся в публичной собственности и предоставленном такому лицу по договору аренды, содержащему сведения о наличии на данном земельном участке сетей водоснабжения, водоотведения, канализационных коллекторов и условие о необходимости соблюдения их охранных зон, одним из возможных способов защиты указанных охранных зон является предъявление арендодателем иска, направленного на обязание арендатора устранить нарушения условий договора аренды в части демонтажа объектов, расположенных с нарушением этих охранных зон.

При отсутствии в договоре аренды условия о необходимости соблюдения таких охранных зон, использование земельного участка, находящегося в публичной собственности по его целевому назначению, а также в отсутствие нарушений иных условий договора аренды в части использования этого участка, признается судами надлежащим поведением арендатора. Такая позиция отражена в Постановлении Арбитражного суда Поволжского округа от 01.09.2021 № Ф06-7651/2021 по делу №А57-7765/2020, где суд исходил из того, что к арендатору, который использует земельный участок надлежащим образом, необоснованно предъявлено требование, в том числе о приведении земельного участка в первоначальное состояние. В этом деле суд не усмотрел оснований для удовлетворения требований арендодателя, несмотря на приведенные им доказательства возведения объекта в границах охранных зон водопровода и канализационного коллектора, установленных пунктом 12.35 Свода правил 42.13330.2016. Аналогичная позиция встречается в судебной практике, связанной с защитой охранных зон тепловых сетей. Так, в одном из решений суд отказал в удовлетворении требований об освобождении охранной зоны, поскольку ответчик занимает спорный земельный участок на основании договора аренды и ему разрешено размещение на нем автостоянки[[55]](#footnote-56).

Когда действия лица не только создают угрозу наступления неблагоприятных последствий, но уже привели к причинению вреда объектам централизованной системы водоснабжения или водоотведения, то лицо, причинившее его, может быть привлечено к ответственности в соответствии со статьями 12, 15, 1064, 1082 Гражданского кодекса РФ при предъявлении владельцем объекта централизованной системы водоснабжения или водоотведения иска о возмещении убытков.

Непосредственно на защиту от последствий, связанных с нарушением охранных зон, направлен иск о возмещении убытков.

В случае подачи владельцами объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения исков по таким основаниям, в суде необходимо доказать, что ответчик является тем лицом, в результате действий (бездействия) которого возник ущерб, факт причинения вреда объекту, являющемуся источником повышенной опасности, причинно-следственную связь между действием (бездействием) лица и причиненным ущербом, а также наличие ущерба и его размер (например, стоимость ремонтно-восстановительных работ).

При этом в состав реального ущерба включаются все документально подтвержденные расходы, связанные с ремонтно-восстановительными работами. Из документов должна следовать их связь с устранением причиненного вреда. Если для ликвидации последствий повреждения объектов централизованной системы водоснабжения или водоотведения их владелец привлекает третьих лиц, то доказательством размера убытков могут выступать договор, заключенный с данными лицами, акты выполненных работ, справка о стоимости работ.

В случае повреждения объектов, входящих в централизованную систему водоснабжения, расходы организации водопроводно-канализационного хозяйства на обеспечение населения, оставшегося без водоснабжения в связи с повреждением водопровода, питьевой водой также относятся к реальному ущербу.

При этом, для удовлетворения требований о возмещении убытков владелец объекта централизованной системы водоснабжения или водоотведения должен иметь подтверждение того, что он, как владелец имущества, предпринял все необходимые меры для сохранения этого имущества в надлежащем состоянии, в противном случае возникает риск того, что причинно-следственную связь между действиями (бездействием) ответчика и причиненным ущербом будет трудно доказать. В качестве таких мер могут быть направление лицам, нарушившим охранные зоны, уведомлений с требованием устранить эти нарушения и указанием на то, что объекты централизованной системы водоснабжения и водоотведения являются объектами повышенной опасности. Получение таких документов будет означать осведомленность лица (нарушителя) о характере допущенного им нарушения, в связи с чем, соответственно, именно на него должна быть возложена ответственность за причинение вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц.

При наличии необходимых доказательств существует вероятность удовлетворения требований владельцев объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения, в пользу чего свидетельствует судебная практика[[56]](#footnote-57).

В целом следует отметить отсутствие единства судебной практики по рассмотрению исков, направленных на защиту охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения, в связи с чем, удовлетворение требований владельцев таких объектов не является гарантированным. Решения по таким искам будут зависеть от наличия допустимых, относимых и достаточных доказательств в каждом конкретном случае.

**§2.3. Сервитут как способ защиты прав владельцев объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения**

Ввиду отсутствия установленных в соответствии с Земельным кодексом РФ и Федеральным законом №342-ФЗ охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения, рассмотрим в качестве возможного способа защиты прав владельцев сетей публичный сервитут, предусмотренный главой V.7 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.37 Земельного кодека РФ публичный сервитут устанавливается для использования земельных участков и (или) земель, в том числе в целях эксплуатации и капитального ремонта водопроводных сетей и сетей водоотведения. Цели, для которых устанавливается такой сервитут, направлены на реализацию публичных интересов – размещение объектов федерального, регионального или местного значения, обеспечение населения коммунальными ресурсами.

При этом нельзя не согласиться с тем, что такие публичные сервитуты только опосредованно реализуют публичный интерес и по факту устанавливаются для непосредственной реализации интересов определенных лиц – организаций, размещающих и эксплуатирующих линейные объекты на земельных участках. В связи с этим, в юридической доктрине указывают, что такой публичный сервитут является по своей правовой природе не бессубъектным публичным сервитутом в традиционном его понимании, а сервитутом, выступающим ограниченным вещным правом, осложненным публичным элементом[[57]](#footnote-58). Особую дискуссию введение в Земельный кодекс РФ публичного сервитута, предусмотренного главой V.7, вызывает у цивилистов, указывающих на то, что установление такого сервитута с точки зрения гражданского законодательства является недопустимым вмешательством в право собственности[[58]](#footnote-59). Проблематика обоснованности введения данного публичного сервитута не касается настоящего исследования напрямую.

Следующий признак публичного сервитута, предусмотренного главой V.7 Земельного кодекса РФ, заключается в том, что он устанавливается в императивном порядке, независимо от формы собственности на земельный участок решением органа власти соответствующего уровня на основании ходатайства лиц, указанных в статье 39.40 Земельного кодекса РФ.

В решении об установлении публичного сервитута указываются, в том числе: цель установления публичного сервитута; сведения о лице, на основании ходатайства которого принято решение об установлении публичного сервитута; кадастровые номера (при наличии) земельных участков, в отношении которых устанавливается публичный сервитут, адреса или описание местоположения таких земельных участков; срок публичного сервитута; порядок расчета и внесения платы за публичный сервитут и график проведения работ при осуществлении деятельности, для обеспечения которой устанавливается публичный сервитут (в случае установления публичного сервитута в отношении земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам или юридическим лицам).

Если в границы данного публичного сервитута попадает земельный участок, имеющий частного правообладателя, то с правообладателем такого земельного участка заключается соглашение об осуществлении сервитута в соответствии со статьей 39.47 Земельного кодекса РФ. Поскольку публичный сервитут устанавливается в императивном порядке, воля собственников земельных участков недвижимости ограничивается принудительно и по общему правилу не учитывается[[59]](#footnote-60). В связи с этим, соглашение с правообладателем земельного участка заключается для осуществления сервитута, уже установленного решением органа власти, и должно содержать лишь отдельные положения, детализирующие условия его осуществления (например, порядок и время доступа к линейному объекту для осмотра и производства его правообладателем плановых, аварийных работ, плату за ограниченное пользование служащим земельным участком).

Публичный сервитут считается установленным со дня внесения сведений о нем в ЕГРН (пункт 8 статьи 39.43 Земельного кодекса РФ). При этом информация о таком публичном сервитуте вносится в раздел 3 «Реестр границ», как и информация о ЗОУИТ.

Таким образом, правовая квалификация публичного сервитута, устанавливаемого в соответствии с главой V.7 Земельного кодекса РФ, выглядит следующим образом:

1) сервитут устанавливается решением органа власти на основании ходатайства определенного лица. Соглашение с собственником служащей недвижимости заключается для осуществления уже установленного сервитута;

2) сервитут устанавливается для использования частных и публичных земельных участков и (или) земель, в том числе в целях размещения и эксплуатации линейных объектов;

3) установление сервитута влечет возникновение у управомоченного лица ограниченного вещного права пользования чужим земельным участком.

Следует также отметить, что, говоря о публичных сервитутах, устанавливаемых в соответствии с главой V.7 Земельного кодекса РФ, ученые указывают на существование в российском праве так называемых легальных сервитутов. Так, под «легальными» понимаются сервитуты, возникающие либо «автоматически» при наступлении условий, указанных в публичном акте, не адресованном какому-либо конкретному сервитуарию, либо в силу принятия публичного акта, устанавливающего сервитут в пользу конкретного субъекта. Таким образом, легальный сервитут устанавливается для общественной пользы и его установление не требует каких-либо дополнительных процедур. Данный сервитут представляет собой не публичный сервитут, а сервитут, устанавливаемый в административном порядке.

В этой связи интересен опыт зарубежных стран. В законодательстве зарубежных правопорядков в ряде случаев, например, предусматривается конструкция подразумеваемого (неявного) сервитута, во многом схожего с элементами легального сервитута. Основанием его возникновения является наступление определенных обстоятельств, обусловливающих необходимость доступа к объекту.

Подразумеваемые сервитуты характеризуются ситуативностью, то есть заинтересованное лицо может стать его правообладателем с целью обеспечения выполнения разного рода услуг (обеспечения бесперебойного функционирования водопровода, канализации, их обслуживания, и т.д.). Еще одним признаком таких сервитутов является то, что их расположение не определено заранее, и определяется фактическим местонахождением того объекта, для обслуживания которого устанавливается ограниченное право. Данный сервитут не требует регистрации и фиксации условий в письменной форме. В случае судебного спора, суд оценивает реальные намерения сторон и сложившиеся взаимоотношения между собственником земельного участка и правообладателем такого сервитута[[60]](#footnote-61).

По мнению ряда ученых, в современном российском праве термин «легальный сервитут» можно использовать для обозначения публичных сервитутов, устанавливаемых в соответствии с главой V.7 Земельного кодекса РФ[[61]](#footnote-62).

В соответствии с пунктом 5 статьи 39.50 Земельного кодекса РФ обладатель публичного сервитута вправе требовать от правообладателя земельного участка или иных лиц соблюдения ограничений, установленных публичным сервитутом, и режима зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаемой в связи с осуществлением деятельности, в целях обеспечения которой установлен публичный сервитут. Для защиты нарушенного права владелец публичного сервитута вправе использовать те же способы защиты, что и владелец охранной зоны – предъявление негаторного иска.

В связи с этим возникает вопрос о соотношении правовых режимов публичных сервитутов и охранных зон (в частности, ЗОУИТ).

Охранная зона является публично-правовым ограничением права на земельный участок (предел) и устанавливается для обеспечения безопасных условий эксплуатации линейного объекта. В связи с этим, в отношении земельных участков, в пределах которых расположен такой линейный объект, для третьих лиц устанавливаются запреты, правила и обязанности на осуществление определенной деятельности в границах его охранной зоны, исключающей возможность причинения вреда данному объекту. Правовая природа и сущность такого ограничения не подразумевает предоставление правообладателю линейного объекта права пользования земельным участком, а именно права ограниченного доступа на земельный участок в целях эксплуатации такого объекта (однако в настоящее время правовой режим некоторых охранных зон линейных объектов допускает в качестве исключения предоставление владельцам таких объектов права доступа на земельный участок в случае возникновения аварийных, экстренных и чрезвычайных ситуаций). Установление охранной зоны не исключает возможность установления частного сервитута непосредственно для эксплуатации линейного объекта.

Публичный сервитут, в отличие от охранной зоны, предоставляет владельцу линейного объекта право ограниченного пользования служащим земельным участком (в том числе, выражающееся в доступе к объекту для проведения плановых осмотров, ремонтных работ или реконструкции). Таким образом, правовая природа публичного сервитута в первую очередь направлена на возникновение у собственника линейного объекта субъективного вещного права в отношении чужого имущества (земельного участка) не подразумевает в качестве первостепенной цели защиту линейного объекта и обеспечение его безопасной эксплуатации. Еще одним отличием публичных сервитутов от охранных зон является то, что они, по общему правилу, являются платными.

С учетом изложенного, несмотря на различия правовых режимов охранной зоны и публичного сервитута, установление публичного сервитута, предусмотренного главой V.7 Земельного кодекса РФ, может выступать альтернативным способом защиты прав владельцев объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения.

**Глава 3. Предложения и перспективы совершенствования правового регулирования охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения**

**§3.1. Предложения в сфере правового регулирования охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения**

В настоящее время действующее правовое регулирование, касающееся охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения, вызывает множество дискуссий и, несомненно, требует совершенствования.

Так, например, закрепленные в Правилах №644 требования о необходимости соблюдения охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения касаются только абонентов, а не всех лиц, осуществляющих деятельность в пределах таких зон. Отсутствие в ЕГРН сведений об охранных зонах объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения в отношении земельных участков, на которых расположены инженерные сети водоснабжения и водоотведения, создает условия нарушения третьими лицами прав организаций водопроводно-канализационного хозяйства. Таким образом, принципиально важно обеспечить публичность сведений о границах таких охранных зон.

В связи с этим представляется необходимым изменение статьи 105 Земельного кодекса РФ в части дополнения перечня ЗОУИТ охранными зонами объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения.

Правовой режим таких охранных зон позволит устанавливать ограничения прав на землю, земельные участки и создаст необходимые условия для правового регулирования режима объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения, в целом обладающих признаками особо опасных производственных объектов в силу технических параметров и режима их эксплуатации.

Как отмечалось ранее, законодатель прямо связывает момент установления и прекращения действия ограничений использования земельных участков в ЗОУИТ с моментом внесения сведений о них в ЕГРН (части 24, 25 статьи 106 Земельного кодекса РФ). Сведения о границах ЗОУИТ также подлежат отражению в схемах территориального планирования, генеральных планах, картах градостроительного зонирования, в проектах планировки территории и проектах межевания территории (статьи 10, 19, 23, 30, 42, 43 Градостроительного кодекса РФ).

Необходимость установления ЗОУИТ применительно к объектам централизованной системы водоснабжения и водоотведения связана не только с необходимостью обеспечения сохранности таких объектов при их эксплуатации, обслуживании и ремонте, но и с необходимостью обеспечения безопасности жизни, здоровья граждан, сохранности их имущества при эксплуатации сетей, надлежащего водоснабжения, водоотведения потребителей, а также для безопасной эксплуатации объектов обороны страны и безопасности государства, что напрямую согласуется с целями установления ЗОУИТ, определенными в статье 104 Земельного кодекса РФ.

Отсутствие охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения в перечне ЗОУИТ влечет отсутствие их правого подтверждения, а также:

1) нарушение безопасной эксплуатации объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения, что, в свою очередь, влечет повреждение и нарушение их работоспособности, является причиной возникновения аварийных ситуаций на объектах и создает в связи с этим угрозу причинения вреда имуществу, жизни и здоровья граждан, причинения ущерба государственному имуществу;

2) снижение качества услуг, оказываемых организациями водопроводно-канализационного хозяйства потребителям, включая население;

3) нарушение третьими лицами прав организаций водопроводно-канализационного хозяйства ввиду отсутствия в ЕГРН сведений об охранных зонах объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения;

4) отсутствие возможности планирования правообладателями использования принадлежащих им земельных участков и расположенных на них объектах недвижимости с учетом налагаемых ограничений, в том числе в части производства земляных работ, возведения зданий, сооружений, иных построек, размещения гаражей, стоянок транспортных средств, складирования материалов, мусора, деревьев в местах размещения централизованных систем водоснабжения и (или) водоотведения и др.

С учетом изложенного, установление ЗОУИТ применительно к объектам централизованной системы водоснабжения и водоотведения обеспечит надлежащую защиту таких объектов.

Так, к общим ограничениям, связанным с установлением ЗОУИТ, согласно требованиям пункта 2 статьи 104 Земельного кодекса РФ относятся:

1) Ограничения использования земельных участков, распространяющиеся на все, что находится над и под поверхностью земель, если иное не предусмотрено законом;

2) Ограничение/ запрещение размещения и (или) использования объектов недвижимого имущества, расположенных на таких земельных участках;

4) Ограничение/ запрещение использования земельных участков для видов деятельности, не совместимых с целями установления ЗОУИТ.

При этом стоит отметить, что перечень конкретных ограничений должен определяться в этом случае федеральными законами и актами Правительства РФ об утверждении положений в отношении каждого вида ЗОУИТ (пункт 1 статьи 106 Земельного кодекса РФ). В утверждаемых положениях указываются, в том числе: порядок подготовки и принятия решений об установлении, изменении, о прекращении существования указанных зон; исчерпывающий перечень объектов, территорий, в связи с размещением которых или в целях защиты и сохранения которых устанавливается ЗОУИТ, или критерии таких объектов, виды территорий; срок, на который устанавливаются указанные зоны; требования к предельным размерам указанных зон и (или) правила определения размеров зон. В положении об установлении ЗОУИТ определяются, в том числе, виды деятельности, разрешенной в границах ЗОУИТ, в зависимости от вида или характеристик объектов, в отношении которых устанавливается такая зона, исходя из режима зоны и из оценки влияния размещаемых зданий, сооружений на объект, в целях охраны которых установлена указанная зона, а также устанавливается исчерпывающий перечень видов объектов капитального строительства, размещение которых допускается или запрещается в границах охранной зоны.

В связи с отсутствием охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения в перечне ЗОУИТ, отсутствуют положения о порядке подготовки и принятия Правительством РФ решений об их установлении, следовательно, в настоящее время не представляется возможным принимать решения об их установлении. Дополнение перечня ЗОУИТ охранными зонами объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения, предоставит Правительству РФ право для принятия норм о порядке подготовки и принятия таких решений.

В качестве последствий установления ЗОУИТ в статье 107 Земельного кодекса РФ, указаны:

1) Возникновение ограничений, связанных с использованием земельных участков и размещением/ использованием объектов недвижимого имущества, в границах ЗОУИТ;

2) Необходимость приведения вида разрешенного использования земельных участков и разрешенного использования (назначения) или параметров зданий, сооружений, введенных в эксплуатацию до дня установления ЗОУИТ;

3) Снос объектов, размещение которых не допускается в границах ЗОУИТ;

4) Возмещение причиненных в связи с установлением ЗОУИТ убытков правообладателям таких земельных участков и объектов недвижимости на них в соответствии со ст.57.1 Земельного кодекса РФ.

5) Выкуп земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости;

6) Возмещение за прекращение прав на земельный участок (если земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности, принадлежит гражданину или юридическому лицу на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, аренды, безвозмездного пользования и использование такого земельного участка в соответствии с его видом разрешенного использования невозможно в связи с наличием ЗОУИТ).

По общему правилу, если иное не предусмотрено пунктами 2 и 4 статьи 107 Земельного кодекса РФ, со дня установления ЗОУИТ на земельных участках, расположенных в границах такой зоны, не допускается как строительство новых, так и использование существующих объектов капитального строительства, разрешенное использование (назначение) которых не соответствует ограничениям использования земельных участков в такой зоне, а также любое иное использование земельных участков, не соответствующее указанным ограничениям. Кроме того, правообладатели объектов капитального строительства, введенных в эксплуатацию до дня установления такой зоны, в течение трех лет со дня установления соответствующей зоны обязаны привести разрешенное использование или параметры объектов в соответствие с ограничениями использования земельных участков в границах такой зоны либо снести такие объекты, а правообладатели земельных участков – привести разрешенное использование земельных участков в соответствие с такими ограничениями.

Дополнение перечня ЗОУИТ охранными зонами объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения, в том числе, упрощает обеспечение правообладателей земельных участков информацией о таких зонах и установленных в них ограничениях.

В настоящее время законодатель предусмотрел комплекс мер, направленных на обеспечение правообладателей земельных участков такими сведениями о ЗОУИТ (часть 21 статьи 106 Земельного кодекса РФ). Во-первых, закреплена обязанность органа регистрации прав уведомить правообладателей земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в границах ЗОУИТ, о внесении или изменении сведений о зоне с особыми условиями использования территории в ЕГРН. Во-вторых, установлено требование об обозначении на местности специальными знаками границ ЗОУИТ и (или) местоположения объекта, в связи с размещением которого устанавливается ЗОУИТ, в случае, если это предусмотрено положением о зоне соответствующего вида.

Кроме того, в части 37 статьи 26 Федерального закона №342-ФЗ определено, что публичный доступ к сведениям о ЗОУИТ считается обеспеченным, в том числе, если на дату начала создания объекта недвижимого имущества на земельном участке, расположенном в границах ЗОУИТ, соблюдено хотя бы одно из следующих условий:

1) В документах, выданных в отношении земельного участка при его государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на него, отображены сведения о нахождении земельного участка полностью или частично в границах ЗОУИТ;

2) Сведения о границах ЗОУИТ указаны в ГПЗУ;

3) Решение об установлении ЗОУИТ и границ такой зоны опубликовано в порядке, установленном для опубликования указанных решений, и границы такой зоны обозначены на местности в соответствии с требованиями законодательства РФ;

4) Сведения о границах ЗОУИТ отображены на карте градостроительного зонирования в составе утвержденных правил землепользования и застройки или в документации по планировке территории, и границы такой зоны обозначены на местности в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов РФ;

5) Сведения о здании, сооружении, в связи с размещением которых установлена ЗОУИТ, включены в документы, выдаваемые в отношении земельного участка при его государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на него, или в ГПЗУ.

Представляется, что вопрос о необходимости дополнения перечня ЗОУИТ охранными зонами объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения находится во взаимосвязи с необходимостью установления особенностей возмещения убытков собственниками/правообладателями таких объектов при установлении ЗОУИТ. Применительно к объектам централизованной системы водоснабжения и водоотведения отдельного урегулирования требует вопрос, в том числе, связанный с порядком возмещения убытков при сносе зданий, строений, сооружений, объектов незавершенного строительства собственникам, арендаторам земельных участков, землепользователям и землевладельцам, которым предоставлены земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, если ввод в эксплуатацию объектов, в связи с размещением которых устанавливается ЗОУИТ, состоялся до даты возникновения прав указанных правообладателей на земельные участки.

**§3.2. Законодательные инициативы и перспективы совершенствования правового регулирования охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения**

В настоящее время в правовом сообществе все чаще отмечается, что проводимая федеральными органами исполнительной власти работа по реализации положений Федерального закона №342-ФЗ показывает необходимость дальнейшего совершенствования регулирования отношений, связанных с установлением ЗОУИТ, в том числе, имея в виду избыточный характер предусмотренных законом ограничений с учетом целей установления ЗОУИТ, и сокращение административных барьеров при их установлении и изменении.

За последние несколько лет Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр) на основании пункта 27 поручения Правительства Российской Федерации от 03.11.2020 №ММ-П13-14084 об исполнении подпункта «б» пункта 6 перечня поручений Президента РФ по итогам расширенного заседания президиума Государственного Совета Российской Федерации, состоявшегося 28.09.2020, от 24.10.2020 №Пр-1726ГС, было разработано несколько проектов Федеральных законов, связанных с совершенствованием законодательства о ЗОУИТ, представляющих особый интерес для настоящей работы.

Так, проект Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования законодательства о зонах с особыми условиями использования территории» (от 16.02.2021 №02/04/02-21/00113287) предусматривал, в том числе:

- исключение из статьи 105 Земельного кодекса РФ девяти видов ЗОУИТ, в границах которых особый режим заключается не в ограничении прав на землю, а в контролируемом производстве работ либо в необходимости выполнения определенных видов работ, с возможностью установления вместо ЗОУИТ публичного сервитута;

- вместо установления ограничений прав на земельные участки в ЗОУИТ установление общих правил строительства и эксплуатации с исключением возможности причинения вреда «охраняемым» объектам;

- установление принципа «вредного соседства», в рамках применения которого правообладатели объектов недвижимого имущества, попадающих в границы ЗОУИТ, установленной в целях предупреждения вредного воздействия на среду обитания, должны будут направить правообладателю объекта, в связи с размещением которого установлена ЗОУИТ, а также в орган регистрации прав уведомление о желании дальнейшего использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, в том числе, в целях проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В случае направления такого уведомления правообладатели земельных участков и расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества лишаются права на возмещение вреда, причиненного им вследствие несоблюдения указанных ограничений, а также выкупа таких объектов недвижимости;

- запрет на строительство объектов, в связи с размещением которых подлежит установлению ЗОУИТ, в случае если ее установление повлечет ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, принадлежащих гражданам или юридическим лицам (с определенными исключениями).

Согласно пояснительной записке, по мнению разработчиков данного проекта Федерального закона, дальнейшая реализация положений Федерального закона №342-ФЗ приведет к существенным ограничениям использования земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости, градостроительной деятельности, и, как следствие, к негативным последствиям для социально-экономического развития, в том числе, к созданию неблагоприятного инвестиционного климата, а также отрицательно повлияет на реализацию национальных проектов, предусматривающих создание новых объектов капитального строительства.

По итогам оценки регулирующего воздействия в отношении данного проекта Федерального закона было принято отрицательное заключение, несмотря на концептуальную поддержку Министерством экономического развития России сокращения ограничений использования земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства, связанных с установлением ЗОУИТ, ввиду возможности осуществления безопасной эксплуатации объектов альтернативным методом регулирования, к примеру, требованиями технического регулирования или требованиями законодательства в соответствующих сферах.

Согласно заключению Минэкономразвития России №13660-АХ/Д26и в проекте были выявлены положения, вводящие избыточные обязанности, запреты и ограничения для физических и юридических лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности. В настоящее время данный проект Федерального закона не внесен в Государственную Думу РФ.

Позднее, в 2022 году Росреестром во исполнение того же поручения Президента РФ был подготовлен проект Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (от 10.11.2022 №02/04/11-22/00133144) в части сокращения перечня ЗОУИТ.

Проектом данного Федерального закона предусматривается:

- исключение из статьи 105 Земельного кодекса РФ трех видов ЗОУИТ (зоны наблюдения, зоны безопасности с особым правовым режимом, охранной зоны объектов инфраструктуры метрополитена);

- установление предельного срока, в течение которого должна быть установлена или изменена ЗОУИТ;

- дополнение статьи 107 Земельного кодекса РФ пунктом, предусматривающим возможность заключения между правообладателем земельного участка и (или) расположенного на нем объекта с правообладателем объекта, в связи с размещением которого установлена ЗОУИТ, соглашения, предусматривающего реализацию за счет одной или обеих его сторон технических и (или) технологических решений, в результате которых обеспечивается соблюдение обязательных требований, установленных для использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в случае, если установление или изменение ЗОУИТ приводит к невозможности использования земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества (за исключением объекта, в отношении которого принято решение о сносе самовольной постройки, или ее приведении в соответствии с установленными требованиями). Такие технические и (или) технологические решения могут быть реализованы как в отношении объекта, в связи с размещением которого установлена зона ЗОУИТ, так и в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного в границах такой зоны, и в том числе, предусматривать реконструкцию, капитальный ремонт указанных объектов в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

Данный проект Федерального закона в настоящее время находится на этапе оценки регулирующего воздействия (получено положительное заключение Минэкономразвития РФ) и пока не внесен в Государственную Думу РФ. В окончательном виде соответствующие изменения должны вступить в силу 01.01.2025.

Особый интерес представляет позиция Росреестра, высказанная в ходе публичных обсуждений данного проекта Федерального закона, в отношении дополнения перечня ЗОУИТ охранными зонами объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения.

По мнению Росреестра, в настоящее время защита объектов централизованных систем водоснабжения и водоотведения обеспечивается установлением такого вида ЗОУИТ, как зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (пункт 16 статьи 105 Земельного кодекса РФ). Указанная позиция Росреестра представляется ошибочной.

Для водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения зоны санитарной охраны устанавливаются в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения (часть 2 статьи 43 Водного кодекса РФ от 03.06.2006 №74-ФЗ). Согласно пункту 5 статьи 18 Федерального закона от 30.03.1999 №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» решения об установлении, изменении зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения принимаются при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии границ таких зон и ограничений использования земельных участков в границах таких зон санитарным правилам.

Правовой режим таких зон урегулирован Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 14.03.2002 №10 «О введении в действие Санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02» (вместе с «СанПиН 2.1.4.1110-02. 2.1.4. Питьевая вода и водоснабжение населенных мест. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Санитарные правила и нормы», утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 26.02.2002).

Так, зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов, в каждом из которых устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды. Режим данной охранной зоны также включает ограничения в использовании земель в границах поясов зон санитарной охраны.

С учетом изложенного, можно сделать вывод о том, что зоны санитарной охраны устанавливаются в целях защиты от загрязнения и засорения источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, в то время как целью установления охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения является безопасная эксплуатация объектов, входящих в указанную систему, и обеспечение сохранности их элементов. Кроме того, правовое регулирование зон санитарной охраны распространяется только на источники водоснабжения, никаким образом не регулируя объекты водоотведения.

Таким образом, зоны санитарной охраны являются совершенно иным ограничением, с самостоятельным правовым регулированием, не имеющим ничего общего с правовым регулированием рассматриваемых в настоящей работе охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения.

С учетом оценки имеющихся проектов Федеральных законов, касающихся ЗОУИТ, позиций органов исполнительной власти можно сделать вывод о том, что в настоящее время формируется тенденция к сокращению перечня ЗОУИТ и урегулированию избыточности устанавливаемых ими ограничений, что в значительной степени затрудняет дополнение перечня ЗОУИТ новыми видами, в том числе охранными зонами объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения.

Однако имеющееся правовое регулирование не решает вопрос, связанный с необходимостью обеспечения защиты объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения при их эксплуатации организациями водопроводно-канализационного хозяйства и требует совершенствования.

**Заключение**

Проведенный в настоящем исследовании анализ законодательства, правовой доктрины и судебной практики по вопросам, связанным с правовым регулированием охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения, а также зон с особыми условиями использования территории, позволил прийти к следующим выводам.

Отсутствие законодательного определения понятия ЗОУИТ, текстуальной и логической связи между видами и целями установления ЗОУИТ, закрытый перечень видов ЗОУИТ, не включение в него нормативно и фактически существующих охранных зон, в том числе охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения, позволяет сделать вывод об отсутствии у законодателя в настоящее время концептуального понимания природы и содержания отношений о ЗОУИТ.

Анализ характеристик охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения показал, что данные охранные зоны в настоящее время не отвечают требованиям известных федеральному законодательству ограничениях прав на землю, однако, сущностно близки к такому ограничению, как ЗОУИТ.

Отсутствие охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения в перечне ЗОУИТ влечет отсутствие их правого подтверждения, а также:

1) нарушение безопасной эксплуатации объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения, что, в свою очередь, влечет повреждение и нарушение их работоспособности, является причиной возникновения аварийных ситуаций на объектах и создает в связи с этим угрозу причинения вреда имуществу, жизни и здоровья граждан, причинения ущерба государственному имуществу;

2) снижение качества услуг, оказываемых организациями водопроводно-канализационного хозяйства потребителям, включая население;

3) нарушение третьими лицами прав организаций водопроводно-канализационного хозяйства ввиду отсутствия в ЕГРН сведений об охранных зонах объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения;

4) отсутствие возможности планирования правообладателями использования принадлежащих им земельных участков и расположенных на них объектах недвижимости с учетом налагаемых ограничений, в том числе в части производства земляных работ, возведения зданий, сооружений, иных построек, размещения гаражей, стоянок транспортных средств, складирования материалов, мусора, деревьев в местах размещения централизованных систем водоснабжения и (или) водоотведения и др.

Таким образом, необходимость установления ЗОУИТ применительно к объектам централизованной системы водоснабжения и водоотведения связана не только с необходимостью обеспечения сохранности таких объектов при их эксплуатации, обслуживании и ремонте, но и с необходимостью обеспечения безопасности жизни, здоровья граждан, сохранности их имущества при эксплуатации сетей, надлежащего водоснабжения, водоотведения потребителей, а также для безопасной эксплуатации объектов обороны страны и безопасности государства, что напрямую согласуется с целями установления ЗОУИТ, определенными в статье 104 Земельного кодекса РФ.

Размеры охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения являются нормативно определяемыми и регламентированы ведомственными нормативными актами, связанными с охраной и эксплуатацией указанных объектов. В Своде правил 42.13330.2016 установлены лишь минимальные расстояния от объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения до зданий, сооружений, иных объектов, в прямом смысле размеры самих охранных зон в нем не определены. Более того, в Своде правил 42.13330.2016 не содержится такого понятия, как «охранная зона» объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения.

Кроме того, закрепленные в Правилах №644 требования о необходимости соблюдения охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения касаются только абонентов, заключивших договоры холодного водоснабжения и (или) водоотведения с организациями водопроводно-канализационного хозяйства, а не всех лиц, осуществляющих деятельность в пределах таких зон.

Таким образом, без указания на уровне федерального законодательства о допустимости установления охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения, а также без определения на соответствующем уровне правового режима таких зон, введение такого ограничения следует признать необоснованным ущемлением прав собственников земельных участков.

Анализ судебной практики, связанной с защитой охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения, показал наличие отдельных проблем, связанных с нормативным обоснованием размера и границ данных охранных зон. Кроме того, было установлено, что отсутствие должной правовой регламентации порядка установления и размеров данных охранных зон вызывает на практике споры относительно самого факта существования таких зон.

В целом следует прийти к выводу об отсутствии единства судебной практики по рассмотрению исков, направленных на защиту охранных зон объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения, в связи с чем, удовлетворение требований владельцев таких объектов не является гарантированным. Решения по таким искам зависят от наличия допустимых, относимых и достаточных доказательств в каждом конкретном случае.

В ходе анализа судебных решений были выявлены следующие возможные способы защиты прав владельцев объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения, доступные в настоящее время: негаторный иск, иск о сносе самовольной постройки, иск о возмещении убытков, а также иск, направленный на обязание арендатора земельного участка, находящегося в публичной собственности, устранить нарушения условий договора аренды в части демонтажа объектов, расположенных с нарушением охранных зон (заявляется арендодателем публичного земельного участка и косвенно направлен на защиту объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения). В качестве альтернативного способа защиты прав владельцев объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения возможно использовать установление публичного сервитута, предусмотренного главой V.7 Земельного кодекса РФ.

Подводя итог вышеизложенному, можно заключить, что действующее правовое регулирование в настоящее время полностью не решает вопрос, связанный с необходимостью обеспечения защиты объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения при их эксплуатации организациями водопроводно-канализационного хозяйства и требует совершенствования и гармонизации в соответствии с целями установления таких охранных зон – обеспечения сохранности сетей, бесперебойной подачи ресурсов и отведения отходов, предотвращения несчастных случаев. В связи с этим, возможным решением указанных в настоящем исследовании проблем является изменение статьи 105 Земельного кодекса РФ в части дополнения перечня ЗОУИТ охранными зонами объектов централизованной системы водоснабжения и водоотведения.

**Источники и литература**

1. Нормативно-правовые акты и иные официальные документы

1.1. Нормативно-правовые акты и иные официальные документы Российской Федерации

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».

2. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 28.04.2023). – СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения – 01.05.2023).

3. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 28.04.2023). – СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения – 01.05.2023).

4. Водный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 03.06.2006 №74-ФЗ (ред. от 28.04.2023). – СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения – 01.05.2023).

5. «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] : федер. закон от 03.08.2018 №342-ФЗ (последняя редакция). – СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения – 01.05.2023).

6. «О государственной регистрации недвижимости» [Электронный ресурс] : федер. закон от 13.07.2015 №218-ФЗ (последняя редакция). – СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения – 01.05.2023).

7. «О водоснабжении и водоотведении» [Электронный ресурс] : федер. закон от 07.12.2011 №416-ФЗ (последняя редакция). – СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения – 01.05.2023).

8. «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» [Электронный ресурс] : федер. закон от 30.12.2009 №384-ФЗ (последняя редакция). – СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения – 01.05.2023).

9. «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» [Электронный ресурс] : федер. закон от 30.03.1999 №52-ФЗ (последняя редакция). – СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения – 01.05.2023).

10. Постановление Правительства РФ от 29.07.2013 №644 «Об утверждении Правил холодного водоснабжения и водоотведения» [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения – 01.05.2023).

11. Постановление Правительства РФ от 05.10.2016 №1005 «Об утверждении Правил образования рыбохозяйственных заповедных зон» [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения – 01.05.2023).

12. Постановление Правительства РФ от 12.02.1999 №167 «Об утверждении Правил пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации» (утратило силу) [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения – 01.05.2023).

13. Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 14.03.2002 №10 «О введении в действие Санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02» (вместе с «СанПиН 2.1.4.1110-02. 2.1.4. Питьевая вода и водоснабжение населенных мест. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Санитарные правила и нормы», утвержденных Главным государственным санитарным врачом РФ 26.02.2002 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения – 01.05.2023).

14. Постановление Госстроя СССР от 30.12.1980 № 213 об утверждении «СНиП II-89-80\*. Генеральные планы промышленных предприятий» [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения – 01.05.2023);

15. Приказ Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии от 24.12.2018 №П/0510 «Об утверждении Сборника классификаторов, используемых Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в федеральной государственной информационной системе ведения Единого государственного реестра недвижимости» [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения – 01.05.2023).

16. Приказ Госстроя РФ от 30.12.1999 №168 «Об утверждении «МДК 3-02.2001. Правила технической эксплуатации систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации» [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения – 01.05.2023).

17. Приказ Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр об утверждении «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения – 01.05.2023).

18. Приказ Минстроя России от 17.08.1992 №197 об утверждении «Типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей» [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения – 01.05.2023).

19. Приказ Минстроя России от 06.08.2020 №428/пр «О признании не подлежащим применению Приказа Минстроя России от 17.08.1992 №197» [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения – 01.05.2023).

20. Приказ Минрегиона России от 29.12.2011 № 635/14 об утверждении «СП 31.13330.2012. Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84\*» (утратил силу) [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения – 01.05.2023).

21. Приказ Минрегиона России от 29.12.2011 № 635/11 об утверждении «СП 32.13330.2012. Свод правил. Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85» (в настоящее время утратил силу) [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения – 01.05.2023).

22. Письмо Минэкономразвития России от 17.12.2009 №22066-ИМ/Д23 «О внесении в государственный кадастр недвижимости сведений о зонах с особыми условиями использования территорий» [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения – 01.05.2023).

23. Приказ Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 14.08.2009 №216 «Об утверждении Классификатора «Особые режимы использования участка и его частей» [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения – 01.05.2023).

24. Распоряжение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 01.06.2000 №11 «Об утверждении Правил пользования системами коммунальной канализации Санкт-Петербурга и его территориальных единиц» [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения – 01.05.2023).

1.2. Акты высших органов судебной власти Российской Федерации

25. Постановление Пленума Верховного суда РФ от 23.06.2015 №25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса РФ» [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».

26. Постановления Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума Высшего Арбитражного суда РФ №22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».

27. Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденный Президиумом Верховного суда РФ 16.11.2022 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».

28. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 01.08.2017 №304-КГ17-3959 по делу №А70-2706/2016 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».

29. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 26.09.2017 № 9-КГ17-11 по делу №б/н [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения – 01.05.2023).

30. Определение Верховного Суда РФ от 04.12.2020 №301-ЭС20-18950 по делу №№А43-31782/2019 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».

2. Материалы судебной практики

31. Решение Зеленогорского районного суда Санкт-Петербурга от 08.11.2017 по делу №2-193/2017 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».

32. Решение Ленинского районного суда города Самары от 12.03.2021 по делу №2а-315/2021 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».

33. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 30.04.2021 по делу №А56-23634/2020 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».

34. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 25.02.2020 по делу № А56-150651/2018 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».

35. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 22.03.2022 № Ф07-19678/2021 по делу № А56-18644/2021 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».

36. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 24.03.2021 №Ф07-1474/2021 по делу №А56-27177/2020 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».

37. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 24.05.2022 №Ф07-2406/2022 по делу №А05-11287/2020 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».

38. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 24.03.2021 № Ф07-1474/2021 по делу №А56-27177/2020 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».

39. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 25.03.2021 №Ф07-2699/2021 по делу №А56-24427/2020 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».

40. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 20.07.2017 №Ф07-6734/2017 по делу №А56-79209/2015 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».

41. Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 21.06.2018 по делу №А19-13066/2017 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».

42. Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 02.03.2021 по делу №А33-36383/2019 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».

43. Постановление арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 24.11.2020 по делу №А19-14238/2019 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».

44. Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 02.03.2021 по делу №А33-36383/2019 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».

45. Постановление Президиума Липецкого областного суда от 16.08.2013 №44-г-40/13 по делу №б/н [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».

46. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.12.2021 №13-АП-27745/2021 по делу №А56-23001/2021 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».

47. Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.10.2015 №17АП-12647/2015-ГК по делу №А71-717/2015 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».

48. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 24.09.2018 по делу №А67-10358/2017 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».

49. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 06.07.2022 №Ф06-19867/2022 по делу №А55-36009/2020 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».

50. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 01.09.2021 № Ф06-7651/2021 по делу №А57-7765/2020 [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».

3. Специальная литература

3.1. Книги

51. Алексеев, С. С. Теория права. / С.С. Алексеев. – М. : Издательство «БЕК», 1995. – 320 с.

52. Галиновская, Е.А. Зоны с особыми условиями использования территорий (проблемы установления и соблюдения правового режима) : научно-практическое пособие / Е.А. Галиновская, Е.С. Болтанова, Г.А. Волков : отв. ред. Е.А. Галиновская. – Москва : Институт законодательства и сравнительного правоведения при правительстве Российской Федерации : ИНФА-М, 2020. – 304 с.

53. Гамбаров, Ю. С. Особенная часть [гражданского права]. Вещное право. Лекции, читанные проф. Ю. С. Гамбаровым на экономическом отделении СПБ. Политехнического Инст. в 1908–9 акад. году / Ю. С. Гамбаров. – СПб. : Типо-Литография И. Трофимова, 1909. – С. 11 – 339 с.;

54. Гришаев, С. П. Правовой режим недвижимого имущества / С.П. Гришаев. 2007. [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».

55. Дедов, Д.И. Соразмерность ограничения свободы предпринимательства / Д.И. Дедов. – М. : Юрист, 2002. – 197 с.

56. Ерофеев, Б. В. Основы земельного права. Теоретические вопросы / Б.В. Ерофеев. – М. : Юридическая литература, 1971. – 328 с.

57. Иванов, А.А. Справочник по теории государства и права: основные категории и понятия / А.А. Иванов. – М. : Экзамен, 2006. – 510 с.

58. Краснова, Т.С. Автономия воли и ее ограничение в сервитутном праве : монография / Т.С. Краснова. – М. : М-Логос, 2020. – 255 с.

59. Малько, А.В. Стимулы и ограничения в праве / А.В. Малько. – М.: Юрист, 2003. – 250 c.

60. Матузов, Н.И. Теория государства и права. Курс лекций / под ред. Н.И. Матузова, А.В.Малько. – М. : Норма, 2007. – 798 с.

61. Мейер, Д.И. Русское гражданское право. ч. 2 / Д.И. Мейер. – М. : Статут. 1997. – 455 с.

62. Мелехин, А.В. Особые правовые режимы в Российской Федерации / А.В. Мелехин. – М. : Академия управления МВД России, 2008. – 144 с.

63. Некрестьянов, Д.С. Юридический справочник застройщика : 5-я редакция / М.С. Алексеев, Л.В. Арутюнян, Е.К. Бельтюкова, В.С. Голубничий, О.В. Дученко, А.С. Лалак, Д.С. Некрестьянов, В.Ю. Перфильева, Л.И. Степанова, А.А. Яковлева : под редакцией Д.С. Некрестьянова. – СПб, 2020. – 324 с.

64. Победоносцев, К.П. Курс гражданского права. В 3-х томах. Т. 1 / К.П. Победоносцев : под. ред., с предисл. В.А. Томсинов. – М. : Зерцало, 2003. – 768 с.

3.2. Статьи

65. Аверьянова, Н.Н. Зонирование земель и территорий по законодательству Российской Федерации / Н.Н. Аверьянова // Экологическое право. – 2022. – №3. – С. 29 – 32.

66. Аккуратов, И.Ю., К вопросу об ограничениях и обременениях права собственности / И.Ю. Аккуратов, Н.М. Коршунов, А.А. Хорев // Государство и право. 2000. – №10. – С. 68–72.

67. Башарин, А.В. Проблемы отображения санитарно-защитных зон в градостроительной документации. Комментарий к Апелляционному определению Верховного Суда Российской Федерации от 17.10.2018 №64-АПГ18-7 / А.В. Башарин // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. - №12. – С. 97 - 109.

68. Васильева, М.И. О методах, средствах и способах правового регулирования экологических отношений / М.И. Васильева // Экологическое право. 2009. – № 2/3. Специальный выпуск. – С. 56 – 67.

69. Воронцова, А.А. Правовой режим зон с особыми условиями использования территорий / А.А. Воронцова, Н.М. Заславская // Экологическое право. – 2019. - №2. – С.11-21.

70. Гойман, В.И. Круглый стол журнала «Государство и право». Принципы, пределы, основания ограничения прав и свобод человека по российскому законодательству и международному праву // Государство и право. 1997. – №7. – С. 26 – 30.

71. Забоев, К.И. О применении ст. 168 Гражданского кодекса РФ и к вопросу о публичных интересах / К.И. Забоев // Закон. 2015. – №9. – С. 49 – 72.

72. Золотова, О.А. К вопросу о понятии и видах зон с особыми условиями использования территорий / О.А. Золотова // Экологическое право. – 2020. – №3. – С. 9 – 13.

73. Иванов, А.А., Бочаров, М.В. Новая жизнь публичных сервитутов / А.А. Иванов, М.В. Бочаров, Е.А. Суханов, А.А. Завьялов, А.О. Рыбалов, Г.Л. Землякова, Е.Л. Поветкина, М.А. Церковников, О.А. Жаркова, Д.С. Некрестьянов, Р.С. Бевзенко // Закон. – 2018. - №10. – С. 17-38.

74. Ким, Д.Ч. Особенности ограниченных вещных прав / Д.Ч. Ким // Законодательство. – 2009. – № 7. – С. 8–15.

75. Косарев, И.Э. Право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом (Сервитуты) / И.Э. Косарев // Известия высших учебных заведений. Правоведение. – 1996. – № 3. – С. 99–109.

76. Краснова, Т.С. Публичный сервитут для размещения линейного объекта : комментарий к новеллам земельного кодекса РФ / Т.С. Краснова // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2019. – №3. – С. 124 – 144.

77. Краснова, Т.С. Сервитут для размещения и эксплуатации линейного объекта. Комментарий к определению Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 17.04.2018 по делу №306-ЭС17-20590 / Т.С. Краснова // Вестник экономического правосудия. – 2018. – №7. – С. 10 – 19.

78. Лапаева, В.В. Критерии ограничения прав человека с позиций либертарной концепции правоприменения / В.В. Лапаева // Журнал российского права. – 2006. – № 6. – С. 103 – 115.

79. Мельников, Н.Н. Критический анализ федерального закона об упрощении размещения линейных объектов и подразумеваемый сервитут как механизм устранения выявленных недостатков / Н.Н. Мельников // Хозяйство и право. – 2018. – №10. – С. С. 64 – 73.

80. Мельников, Н.Н. Элементы подразумеваемого сервитута в отношениях, связанных с размещением линейных объектов: обзор доктринальных положений, законодательства и судебной практики // Хозяйство и право. – 2019. – 6 (509). – С. 49 – 61.

81. Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» : под общ. ред. П.В. Крашенинникова. – М. : Спарк, 1999. – 239 с.

82. Рыбалов, А.О. Легальный сервитут в российском праве / А.О. Рыбалов // Вестник гражданского права. – 2010. – №5. – С. 4 – 12.

83. Савельев, А.А. О пределах ограничений и обременений права собственности / А.А. Савельев // Юрист. – 2007. – №1. – С. 12 – 13.

84. Сергеев, А.П. Соотношение понятий ограничение прав и обременение имущества в гражданском праве (на примере соотношения ограничений в виде особых условий использования земельных участков и сервитутов) / А.П. Сергеев, Т.А. Терещенко // Арбитражные споры. – 2011. – №4. – С. 100 – 106.

85. Сидоренко, А.Ю. Актуальные проблемы правового регулирования ограничений (обременений) в земельном праве / А.Ю. Сидоренко // Юрист. – 2000. – №11. – С. 26-35.

86. Степанова, Л.И. Новое в регулировании статуса зон с особыми условиями использования территорий / Л.И. Степанова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2019. – №4. – С. 97 – 110.

87. Юсипова, И.В., Авдеев, Д.А. Анализ новелл земельного законодательства о публичных сервитутах / И.В. Юсипова, Д.А. Авдеев // Современное право. – 2019. - №7/8. – С. 129 – 133.

3.3. Диссертации и авторефераты

88. Лужина, А.Н. Ограничения и обременения прав на недвижимое имущество в России и Франции : автореф. … дис. канд. юрид. Наук / А.Н. Лужина. – М., 2006. – 26 с.

89. Микрюков, В.А. Ограничения и обременения права собственности и иных гражданских прав : дис. ... канд. юрид. Наук / В.А. Микрюков. – Пермь, 2004. – 214 с.

90. Ревякин, А.П. Ограничения прав на земельные участки в публичных интересах : дис. … канд. юрид. наук / А.П. Ревякин. – М., 2019. – 213 с.

91. Станкевич, Т.Б. Ограничения права собственности на земельные участки: дис. … канд. юрид. наук. / Т.Б. Станкевич. – Краснодар, 2003. – 184 с.

4. Электронные ресурсы

92. Проект Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования законодательства о зонах с особыми условиями использования территории» от 16.02.2021 №02/04/02-21/00113287 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#npa=113287> (дата обращения 05.05.2023).

93. Проект Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 10.11.2022 №02/04/11-22/00133144 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#npa=133144> (дата обращения 05.05.2023).

1. Галиновская, Е.А. Зоны с особыми условиями использования территорий (проблемы установления и соблюдения правового режима) : научно-практическое пособие / Е.А. Галиновская, Е.С. Болтанова, Г.А. Волков : отв. ред. Е.А. Галиновская. – Москва : Институт законодательства и сравнительного правоведения при правительстве Российской Федерации : ИНФА-М, 2020. – С. 31. [↑](#footnote-ref-2)
2. Золотова, О.А. К вопросу о понятии и видах зон с особыми условиями использования территорий / О.А. Золотова // Экологическое право. – 2020. – №3. – С. 10. [↑](#footnote-ref-3)
3. Степанова, Л.И. Новое в регулировании статуса зон с особыми условиями использования территорий / Л.И. Степанова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2019. – №4. – С. 99. [↑](#footnote-ref-4)
4. Некрестьянов, Д.С. Юридический справочник застройщика : 5-я редакция / М.С. Алексеев, Л.В. Арутюнян, Е.К. Бельтюкова, В.С. Голубничий, О.В. Дученко, А.С. Лалак, Д.С. Некрестьянов, В.Ю. Перфильева, Л.И. Степанова, А.А. Яковлева : под редакцией Д.С. Некрестьянова. – СПб, 2020. – С. 74. [↑](#footnote-ref-5)
5. Аверьянова, Н.Н. Зонирование земель и территорий по законодательству Российской Федерации / Н.Н. Аверьянова // Экологическое право. – 2022. – №3. – С. 30. [↑](#footnote-ref-6)
6. Галиновская Е.А. Указ. соч. С. 123. [↑](#footnote-ref-7)
7. #  Ревякин, А.П. Ограничения прав на земельные участки в публичных интересах : дис. … канд. юрид. наук / А.П. Ревякин. – М., 2019. – С. 126.

 [↑](#footnote-ref-8)
8. Ерофеев, Б. В. Основы земельного права. Теоретические вопросы / Б.В. Ерофеев. – М. : Юридическая литература, 1971. – С. 76. [↑](#footnote-ref-9)
9. Алексеев, С. С. Теория права. / С.С. Алексеев. – М. : Издательство «БЕК», 1995. – С. 244. [↑](#footnote-ref-10)
10. Гришаев, С. П. Правовой режим недвижимого имущества / С.П. Гришаев. 2007. [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-11)
11. Мелехин, А.В. Особые правовые режимы в Российской Федерации / А.В. Мелехин. – М. : Академия управления МВД России, 2008. – С. 25. [↑](#footnote-ref-12)
12. Иванов, А.А. Справочник по теории государства и права: основные категории и понятия / А.А. Иванов. – М. : Экзамен, 2006. – С. 243. [↑](#footnote-ref-13)
13. Воронцова, А.А. Правовой режим зон с особыми условиями использования территорий / А.А. Воронцова, Н.М. Заславская // Экологическое право. – 2019. - №2. – С. 15. [↑](#footnote-ref-14)
14. ## Письмо Минэкономразвития России от 17.12.2009 № 22066-ИМ/Д23 «О внесении в государственный кадастр недвижимости сведений о зонах с особыми условиями использования территорий» [Электронный ресурс]. – СПС «КонсультантПлюс».

 [↑](#footnote-ref-15)
15. Победоносцев, К.П. Курс гражданского права. В 3-х томах. Т. 1 / К.П. Победоносцев : под. ред., с предисл. В.А. Томсинов. – М. : Зерцало, 2003. – С. 400 – 404. [↑](#footnote-ref-16)
16. Матузов, Н.И. Теория государства и права. Курс лекций / под ред. Н.И. Матузова, А.В.Малько. – М. : Норма, 2007. – С. 739. [↑](#footnote-ref-17)
17. Малько, А.В. Стимулы и ограничения в праве / А.В. Малько. – М.: Юрист, 2003. – С. 91. [↑](#footnote-ref-18)
18. Гойман, В.И. Круглый стол журнала «Государство и право». Принципы, пределы, основания ограничения прав и свобод человека по российскому законодательству и международному праву // Государство и право. 1997. – №7. – С. 26. [↑](#footnote-ref-19)
19. Станкевич, Т.Б. Ограничения права собственности на земельные участки: дис. … канд. юрид. наук. / Т.Б. Станкевич. – Краснодар, 2003. – С. 84. [↑](#footnote-ref-20)
20. Лапаева, В.В. Критерии ограничения прав человека с позиций либертарной концепции правоприменения / В.В. Лапаева // Журнал российского права. – 2006. – № 6. – С. 105. [↑](#footnote-ref-21)
21. Лужина, А.Н. Ограничения и обременения прав на недвижимое имущество в России и Франции : автореф. … дис. канд. юрид. Наук / А.Н. Лужина. – М., 2006. – С. 13. [↑](#footnote-ref-22)
22. Сергеев, А.П. Соотношение понятий ограничение прав и обременение имущества в гражданском праве (на примере соотношения ограничений в виде особых условий использования земельных участков и сервитутов) / А.П. Сергеев, Т.А. Терещенко // Арбитражные споры. – 2011. – №4. – С. 103. [↑](#footnote-ref-23)
23. Ревякин А.П. Указ. соч. С. 21. [↑](#footnote-ref-24)
24. Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» : под общ. ред. П.В. Крашенинникова. – М. : Спарк, 1999. – С. 19.; Сидоренко, А.Ю. Актуальные проблемы правового регулирования ограничений (обременений) в земельном праве / А.Ю. Сидоренко // Юрист. – 2000. – №11. – С. 29. [↑](#footnote-ref-25)
25. Савельев, А.А. О пределах ограничений и обременений права собственности / А.А. Савельев // Юрист. – 2007. – №1. – С. 12 – 13. [↑](#footnote-ref-26)
26. Васильева, М.И. О методах, средствах и способах правового регулирования экологических отношений / М.И. Васильева // Экологическое право. 2009. – № 2/3. Специальный выпуск. – С. 56 – 67. [↑](#footnote-ref-27)
27. Микрюков, В.А. Ограничения и обременения права собственности и иных гражданских прав : дис. ... канд. юрид. Наук / В.А. Микрюков. – Пермь, 2004. – С. 12. [↑](#footnote-ref-28)
28. Мейер, Д.И. Русское гражданское право. ч. 2 / Д.И. Мейер. – М. : Статут. 1997. – С. 22 – 23. [↑](#footnote-ref-29)
29. Ревякин А.П. Указ. соч. С. 39. [↑](#footnote-ref-30)
30. Забоев, К.И. О применении ст. 168 Гражданского кодекса РФ и к вопросу о публичных интересах / К.И. Забоев // Закон. 2015. – №9. – С. 63. [↑](#footnote-ref-31)
31. Дедов, Д.И. Соразмерность ограничения свободы предпринимательства / Д.И. Дедов. – М. : Юрист, 2002. – С. 63. [↑](#footnote-ref-32)
32. Говоря о публичном интересе, необходимо разграничивать интерес государства как публичного субъекта и интересы общества. Данная проблематика является довольно обширной, отдельно исследовалась учеными, поэтому детально не будет освещаться в рамках настоящего исследования. [↑](#footnote-ref-33)
33. Краснова, Т.С. Автономия воли и ее ограничение в сервитутном праве : монография / Т.С. Краснова. – М. : М-Логос, 2020. – С. 16. [↑](#footnote-ref-34)
34. См., напр.: Аккуратов, И.Ю., К вопросу об ограничениях и обременениях права собственности / И.Ю. Аккуратов, Н.М. Коршунов, А.А. Хорев // Государство и право. 2000. – №10. – С. 68–72;

Гамбаров, Ю. С. Особенная часть [гражданского права]. Вещное право. Лекции, читанные проф. Ю. С. Гамбаровым на экономическом отделении СПБ. Политехнического Инст. в 1908–9 акад. году / Ю. С. Гамбаров. – СПб. : Типо-Литография И. Трофимова, 1909. – С. 11 – 13.;

Ким, Д.Ч. Особенности ограниченных вещных прав / Д.Ч. Ким // Законодательство. – 2009. – № 7. – С. 8–15.;

Косарев, И.Э. Право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом (Сервитуты) / И.Э. Косарев // Известия высших учебных заведений. Правоведение. – 1996. – № 3. – С. 99–109. [↑](#footnote-ref-35)
35. Краснова Т.С. Указ. соч. С. 67 – 68. [↑](#footnote-ref-36)
36. Краснова Т.С. Указ. соч. С. 49. [↑](#footnote-ref-37)
37. Краснова Т.С. Указ. соч. С. 95. [↑](#footnote-ref-38)
38. Приказ Минстроя России от 06.08.2020 №428/пр. [↑](#footnote-ref-39)
39. Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 07.08.2020 по делу № А56-23634/2020. [↑](#footnote-ref-40)
40. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 30.04.2021 по делу №А56-23634/2020. [↑](#footnote-ref-41)
41. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 25.02.2020 по делу № А56-150651/2018. [↑](#footnote-ref-42)
42. См., напр.: определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 01.08.2017 №304-КГ17-3959 по делу №А70-2706/2016; решение Зеленогорского районного суда Санкт-Петербурга от 08.11.2017 по делу №2-193/2017. [↑](#footnote-ref-43)
43. Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 21.06.2018 по делу №А19-13066/2017. [↑](#footnote-ref-44)
44. См., напр.: постановление Президиума Липецкого областного суда от 16.08.2013 №44-г-40/13 по делу №б/н; постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.10.2015 №17АП-12647/2015-ГК по делу №А71-717/2015; постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 10.08.2020 №Ф01-11665/2020 по делу №А43-31782/2019, оставленное в силе определением Верховного Суда РФ от 04.12.2020 №301-ЭС20-18950; Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.12.2021 №13-АП-27745/2021 по делу №А56-23001/2021. [↑](#footnote-ref-45)
45. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 22.03.2022 № Ф07-19678/2021 по делу №А56-18644/2021. [↑](#footnote-ref-46)
46. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 26.09.2017 №9-КГ17-11 по делу №б/н. [↑](#footnote-ref-47)
47. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 24.03.2021 №Ф07-1474/2021 по делу №А56-27177/2020. [↑](#footnote-ref-48)
48. См., напр.: постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 24.09.2018 по делу №А67-10358/2017. [↑](#footnote-ref-49)
49. Башарин, А.В. Проблемы отображения санитарно-защитных зон в градостроительной документации. Комментарий к Апелляционному определению Верховного Суда Российской Федерации от 17.10.2018 №64-АПГ18-7 / А.В. Башарин // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. - №12. – С. 97 - 109. [↑](#footnote-ref-50)
50. См., напр.: постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 24.05.2022 №Ф07-2406/2022 по делу №А05-11287/2020. [↑](#footnote-ref-51)
51. Решение Ленинского районного суда города Самары от 12.03.2021 по делу №2а-315/2021. [↑](#footnote-ref-52)
52. См., напр.: постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 06.07.2022 №Ф06-19867/2022 по делу №А55-36009/2020. [↑](#footnote-ref-53)
53. Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 02.03.2021 по делу №А33-36383/2019. [↑](#footnote-ref-54)
54. Постановление арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 24.11.2020 по делу №А19-14238/2019. [↑](#footnote-ref-55)
55. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 24.03.2021 № Ф07-1474/2021 по делу №А56-27177/2020. [↑](#footnote-ref-56)
56. См., напр.: постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 25.03.2021 №Ф07-2699/2021 по делу №А56-24427/2020, постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 20.07.2017 №Ф07-6734/2017 по делу №А56-79209/2015. [↑](#footnote-ref-57)
57. Иванов, А.А., Бочаров, М.В. Новая жизнь публичных сервитутов / А.А. Иванов, М.В. Бочаров, Е.А. Суханов, А.А. Завьялов, А.О. Рыбалов, Г.Л. Землякова, Е.Л. Поветкина, М.А. Церковников, О.А. Жаркова, Д.С. Некрестьянов, Р.С. Бевзенко // Закон. – 2018. - №10. – С. 17-38. [↑](#footnote-ref-58)
58. См., напр.: Краснова Т.С. Указ. соч.; Юсипова, И.В., Авдеев, Д.А. Анализ новелл земельного законодательства о публичных сервитутах / И.В. Юсипова, Д.А. Авдеев // Современное право. – 2019. - №7/8. – С. 129-133. [↑](#footnote-ref-59)
59. Краснова, Т.С. Публичный сервитут для размещения линейного объекта : комментарий к новеллам земельного кодекса РФ / Т.С. Краснова // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2019. – №3. – С. 124 – 144. [↑](#footnote-ref-60)
60. Мельников, Н.Н. Критический анализ федерального закона об упрощении размещения линейных объектов и подразумеваемый сервитут как механизм устранения выявленных недостатков / Н.Н. Мельников // Хозяйство и право. – 2018. – №10. – С. 69.; он же: Элементы подразумеваемого сервитута в отношениях, связанных с размещением линейных объектов: обзор доктринальных положений, законодательства и судебной практики // Хозяйство и право. – 2019. – 6 (509). – С. 49 – 61. [↑](#footnote-ref-61)
61. Краснова Т.С. Указ. соч. С. 66-67, Рыбалов, А.О. Легальный сервитут в российском праве / А.О. Рыбалов // Вестник гражданского права. – 2010. – №5. – С. 4 – 12. [↑](#footnote-ref-62)