Санкт-Петербургский государственный университет

**Кисиль Александра Александровна**

**Выпускная квалификационная работа**

**Развитие и реализация законодательства о зонах с особыми условиями использования территорий**

Уровень образования: магистратура

Направление 40.04.01 «Юриспруденция»

Основная образовательная программа

«BM.5842.2021 Юрист в сфере оборота недвижимости»

Научный руководитель:

доцент кафедры нотариата,

кандидат юридических наук

Жаркова Ольга Александровна

Рецензент:

юрист ООО «Ай-Лигал»

Андреева Елизавета Сергеевна

Санкт-Петербург

2023

Оглавление

Введение…………………………………………………………………………...3

Глава 1. Общие положения о ЗОУИТ…………………………………………………6

[§ 1.1. Правовая природа и понятие ЗОУИТ. 6](#_Toc129988655)

[§ 1.2. Виды ЗОУИТ и их разграничение 11](#_Toc129988656)

[Глава 2. Установление, изменение и прекращение ЗОУИТ 19](#_Toc129988657)

[§ 2.1.Установление и изменение ЗОУИТ: новеллы и переходные положения. .19](#_Toc129988658)

[§ 2.2 Последствия установления ЗОУИТ по новым правилам 24](#_Toc129988659)

[§ 2.3. Прекращение ЗОУИТ: новеллы и переходные положения. 27](#_Toc129988660)

[Глава 3. Выкуп объектов, возмещение убытков в связи с особенностями ЗОУИТ и возникающие проблемы. 30](#_Toc129988661)

[§ 3.1. Выкуп ЗОИТ: переходные положения, новое регулирование 30](#_Toc129988662)

[§ 3.2 Возмещение убытков: переходные положение и новое регулирование.. 34](#_Toc129988663)

[Заключение 42](#_Toc129988664)

[Список использованных источников 44](#_Toc129988665)

**Введение**

Правоприменение законодательства о зонах с особыми условиями использования территорий (далее – «ЗОУИТ») всегда являлось актуальной проблемой градостроительного и земельного права, которую активно рассматривают исследователи в рамках научных статей, магистерских и кандидатских диссертаций. ЗОУИТ – зона с высоким риском для собственников, арендаторов и иных субъектов права (например, девелоперов, покупателей участков), так как установление данных зон влечет за собой огромное количество ограничений в процессе эксплуатации объектов недвижимости.

Крайне важно отметить, что на данный момент происходит масштабные изменения градостроительного законодательства в области регулирования ЗОУИТ. Так, обращаясь к истории вопроса, обратим внимание, что общее правовое регулирование зон с особыми условиями использования территорий появилось с принятием Федерального закона от 03.08.2018 г. № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон № 342-ФЗ»). «До этого момента в законодательстве лишь разрозненно содержались некоторые общие положения о таких зонах, однако главным образом их статус регулировался нормативно-правовыми актами в отношении конкретных видов зон, что существенно затрудняло применение этих норм и приводило к многочисленным судебным спорам»[[1]](#footnote-1).

Любое изменение законодательства создает правовую неопределённость на начальных этапах внедрения норм. Чаще всего новеллы требуют либо разъяснений уполномоченных органов государственной власти, либо появления судебной практики. Так, отметим, что 2021-2023 г.г. являются переходным периодом в части регулирования ЗОУИТ (частично новеллы вступили в силу, частично еще реализуются), в связи с чем на практике возникает достаточное количество вопросов, и актуальность работы не следует недооценивать. Представляется, что вопрос правоприменения законодательства с нынешними темпами внедрения норм будет особенно актуальным в ближайшее десятилетие.

Целью данной выпускной квалификационной работы является выявление основных проблем и правовых пробелов, а также определение эффективности и корректности новых норм о ЗОУИТ.

Для реализации указанной цели поставлены следующие задачи:

* изучить юридическую доктрину, судебную практику и нормативно-правовые акты, регулирующие ЗОУИТ, выявить правовую природу данного явления;

- исследовать актуальные проблемы и выявить правовые пробелы правового регулирования ЗОУИТ;

- изучить порядок установления, изменения и прекращения ЗОУИТ;

- исследовать проблемы, возникающие при выкупе объектов, возмещении убытков в связи с особенностями ЗОУИТ и предложить пути их решения.

В процессе написания выпускной квалификационной работы исследована часть градостроительного законодательства, которая регулирует ЗОУИТ (рассмотрено законодательство как до внедрения новелл, так и после, а также переходные положения). Помимо этого, обращено пристальное внимание на нормы Земельного кодекса РФ и другие регулирующие ЗОУИТ нормы.

В качестве теоретической основы использованы статьи и монографии следующих авторов Дорониной Н.Г., Степановой Л.И., Болтановой Е.С., Михайловой А.Д., Шуплецовой А.А.

Для практического изучения проблемы использованы материалы судебной практики.

Практическая значимость исследования заключается в том, что выявленные проблемы и правовые пробелы могут являться основанием для написания статей и организации тематических конференций, а наработки, сделанные в ходе исследования, возможно использовать в образовательном процессе при преподавании юридических дисциплин. Также предложены конкретные меры, направленные на совершенствование законодательного регулирования и правоприменительной практики о ЗОУИТ.

Степень разработанности темы. Исследованию нормативно-правового регулирования ЗОУИТ посвящены труды следующих правоведов: Золотовой О.А., Красновой Т.С., Воронцовой А.А., Заславской Н.М. и других.

Методологическую основу исследования составляют следующие методы: анализ, сравнение; обобщение.

Объектом исследования выпускной квалификационной работы являются правовые нормы, регулирующие ЗОУИТ (установление, изменение, прекращение).

Предметом исследования выступает действующее регулирование ЗОУИТ и внедряемые новеллы.

Структура работы состоит из введения, трех глав, разделенных на параграфы, заключения и списка литературы.

**Глава 1. Общие положения о ЗОУИТ**

# **§ 1.1. Правовая природа и понятие ЗОУИТ**

Исследование любого правового явления необходимо начинать с определения дефиниции и его признака. Данная необходимость вызвана тем, что большинство юридических казусов начинают проявляться еще на стадии формулировок. Более того, адекватное понимание исследуемого вопроса помогает провести целостное исследование. «Понятие ЗОУИТ неотъемлемо связано с ограничением прав, в связи с чем отметим, что правильное понимание таких зон является основой для дальнейшего целостного и всестороннего изучения их правового режима»[[2]](#footnote-2).

Начнем с того, что в классическом понимании, с точки зрения юридической техники построения закона, формулировки ЗОУИТ в основных понятиях мы не найдем. Тем не менее, согласно ст. 1 Градостроительного кодекса от 29.12.2004 года № 190-ФЗ «ЗОУИТ» определяются через перечисление зон. Так, ЗОУИТ — «это охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации»[[3]](#footnote-3). Перечень является открытым и с первого взгляда подлежит расширительному толкованию. Тем не менее, если мы обратимся к Земельному кодексу, то увидим закрытый перечень, состоящий из 28 строго обозначенных зон. Можно ли сказать, что данные нормы противоречат друг другу? Представляется, что ответ будет отрицательный, так как видится, что ст. 105 ЗК РФ более подробно раскрывает ст.1 ГРК РФ. Законодатель или правоприменитель данный вопрос не раскрывает. Но, важно указать, что глава о ЗОУИТ в ЗК РФ появилась сравнительно недавно (в рамках реформы 2018 года). Вместе с законодательным установлением конкретных зон в ЗК РФ была внесена ст. 57.1, закрепившая особенности возмещения убытков при ограничении прав ЗОУИТ[[4]](#footnote-4).

Вероятнее всего, «закрепление закрытого перечня видов ЗОУИТ обусловлено указанием в ст. 56 ЗК РФ на то, что права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным Земельным кодексом РФ и федеральными законами»[[5]](#footnote-5). Такая позиция является грамотной с правовой точки зрения, ведь согласно Конституции, иной порядок ограничения прав не являлся бы легитимным. Но чуть углубляясь в рассматриваемый вопрос, можно сделать вывод, что все не так однозначно.

Подчеркнем, что легальное определение «ЗОУИТ» отсутствует, тем не менее ЗК РФ перечисляет цели и виды исследуемого предмета.

Дальше обратим внимание на интересный вывод исследователя Золотовой О.А., которая в своем диссертационном исследовании о правовом режиме земель охранных зон, указывает, что содержание понятия «охранная зона» определяется юридически-значимыми признаками таких зон, а объем понятия – их количеством, которые выделяются в соответствии с установленными признаками из множества ЗОУИТ»[[6]](#footnote-6).

В литературе также резюмируют, что на основании системного толкования законодательства можно выделить следующие признаки ЗОУИТ:

«1) наличие пространственных границ;

2)  существование ограничений прав на земельные участки (в части использования/размещения объектов капитального строительства, использования участков для определённых видов деятельности), попадающие в ЗОУИТ, которые устанавливаются не в пользу конкретного лица;

3)  установление их в связи с существованием определённых объектов капитального строительства, территорий, природных объектов;

4)  установление их в публично-значимых целях: либо необходимость охраны указанных объектов капитального строительства, территорий, природных объектов, либо, наоборот, необходимость обеспечения безопасной эксплуатации определённых объектов в целях защиты жизни, здоровья граждан[[7]](#footnote-7)».

Что касается теоретической основы, то считается, что Галиновская Е.А. сформулировала наиболее грамотное понятие ЗОУИТ: «Такие зоны 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»[[8]](#footnote-8). В этом определении можно отметить некоторую неточность, ведь не всегда идет речь о частях земли, в некоторых случаях наблюдаем водные объекты, используемые качестве ЗОУИТ (например, акватории, зоны затопления/подтопления). В связи с чем представляется, что определение необходимо дополнить и указать, что это часть поверхности земельного или водного участка.

Можно предположить, что из-за отсутствия адекватного законодательного определения, множество учёных пытались сформулировать дефиницию ЗОИТ. Рассмотрим некоторые из них.

Так, самым банальным определением является следующее: «ЗОУИТ, главным образом, называют обобщенно, как зоны, находящиеся на определенной территории, и в пределах которых действует особый режим использования земельных участков»[[9]](#footnote-9) .

Черненков А.А. сформулировал «проектирующую регулирующую дефиницию»[[10]](#footnote-10): 2ЗОУИТ – зона, устанавливаемая в соответствии с законодательством РФ. Имеющая свои границы, определяемые в установленном законодательством РФ порядке. Предназначена для охраны объекта, нуждающегося в охране, или защиты от объекта, оказывающего негативное воздействие на окружающую среду и человека. Накладывающая правовые требования к использованию и ограничения использования объектов движимого и недвижимого имущества, а также определяющие условия нахождения, правила посещения, режим пребывания и т.п. в данной зоне, как правило, не совпадающую с границами объекта, нуждающегося в охране, или объекта, оказывающего негативное воздействие на окружающую среду и человека»[[11]](#footnote-11).

Что касается правовой природы данного понятия, то здесь нам могут помочь труды Красновой Т.А., которая указывает, что «ЗОУИТ относятся к границам (пределам) права собственности в классификации ограничений права собственности по критерию наделения субъективными гражданскими правами. Такие границы (пределы) права устанавливаются, как правило, в интересах неопределенного круга лиц и без согласования воли собственника. Несмотря на то, что с физической точки зрения право собственности не меняется при установлении ЗОУИТ, содержательные возможности реализации прав собственника начинают ограничиваться»[[12]](#footnote-12). Очевидно, что правовая природа связана с ограничительными мерами власти в отношении частной собственности для защиты публично-правовых интересов и вполне можно сказать, что баланс частных и публичных интересов соблюден с учетом установления норм о выкупе, хотя на практике реализации этого института происходит с многочисленными отклонениями. Представляется, что правовая природа ЗОУИТ лежит все – таки в публично – правовом поле.

# **§ 1.2. Виды ЗОУИТ и их разграничение**

Всего земельным кодексом установлено 28 зон ЗОУИТ, которые далее будут перечислены. Закрытый перечень всегда является для правоприменителя более предпочтительным и снижает риски для правообладателей. Считается, что все перечисленные зоны хоть и существуют в действительности, но их регулирование крайне несистемное.

Обратим внимание, что ЗК РФ выделяют 28 зон.

Несмотря на закрытость перечня, на территориях, где существовали ЗОУИТ до 2018 года (до реформирования земельного кодекса в части ЗОУИТ), правоприменители и суды могут вынести решение в пользу ранее сложившихся ограничений, которые не входят в перечень ст. 105 ЗК РФ. Данный вывод можно сделать исходя из принципа действия закона во времени. Но здесь есть своеобразное противоречие, закон уже не действует, но применяется и по сей день. Данный факт может сыграть как в сторону правообладателя участка, так может нарушить его права.

Представляется, что Воронцова А.А. и Заславская Н.М. в своей статье корректно и грамотно классифицировали зоны, перечисленные в ЗК РФ «по предназначению на охранные и защитные зоны: охранные зоны направлены на объект, а защитные зоны - на окружающую среду в целях протекции от негативного воздействия. По способу установления правового режима ЗОУИТ можно поделить на возникающие в силу федеральных законов, в силу положения, утвержденного Правительством РФ о виде ЗОУИТ, и на основании решения уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления о конкретной зоне. Также данные зоны можно поделить по целям установления, которые закреплены в ст. 104 ЗК РФ. Необходимо отметить, что данные классификации условны, поскольку каждая зона может сочетать в себе несколько назначений и целей»[[13]](#footnote-13).

Обратим внимание, что согласно ст. 106 ЗК РФ «Правительство Российской Федерации утверждает положение в отношении каждого вида зон с особыми условиями использования территорий»[[14]](#footnote-14).Огромной проблемой является тот факт, что данные нормы издаются достаточно медленно, процесс может быть затянут на долгие годы, что несет за собой правовую неопределенность. При этом отсутствует правовые институты/санкции, которые могли бы обязать Правительство издать соответствующие акты.

Так, за период с 2018 года по настоящее время приняты следующие нормативные акты:

1. Постановление Правительства РФ от 21.08.2019 № 1080[[15]](#footnote-15);
2. Постановление Правительства РФ от 31.08.2019 № 1132[[16]](#footnote-16).

Можно предположить, что ввиду закрытости перечня законодатель чётко установил все виды ЗОУИТ и другие не имеют место существовать. Но тем не менее, в литературе встречается мнение о том, что ЗОУИТ по своему режиму гораздо больше, чем 28 зон. Например, в ст. 105 ЗК РФ «не перечислены буферная экологическая зона Байкальской природной территории и экологическая зона атмосферного влияния Байкальской природной территории»[[17]](#footnote-17), «которые по своему содержанию являются именно ЗОУИТ»[[18]](#footnote-18). Важно указать, что данные зоны не равны рыбоохранной зоне в п. 23 комментируемой статьи ЗК РФ. Что делать с данными неучтенными зонами? Вопрос остается открытым.

Помимо самого перечня зон можно отметить, что список самих зоны и границ их установления вызывают большие вопросы вовсе не схоластического характера. Представляется некорректным установление зоны под наименованием «зона охраняемого объекта». Все зоны – это охраняемый объект, что подразумевали законотворцы под этой зоной - достаточно сложно понять. Более того, здесь используется бланкетная норма, где под охраняемыми объектами понимаются объекты в значении, установленном Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=624B5260ECA9E782E39BA6047DE0B2CE6882A31CA518DFFF4DFAFFD5FCB9F7FB1E8F84C70AFE3882D69BCBB69DA50B1F907810375A63B759BDk1H) «О государственной охране». Само положение о зоне охраняемого объекта также не отличается прозрачностью в прочтении, имеет вариативность («расстояние от границ охраняемого объекта до границ зоны охраняемого объекта не должно превышать 1 километр, а в горной местности - 3 километра[[19]](#footnote-19)»). В какие стороны (только в плоскости или же и в стороны возвышения и понижения уровня) направлены упомянутые 3 километра, каким образом их контролирует, согласно каким топографическим картам. Неразрешенным понятием является: что такое горная местность, что входит в этом понятие. Равнозначно ли понятие «горная местность» понятию «горная территория».

Также вызывает сомнения необходимость разделения п.9 и п.10 ст. 105 ЗК РФ. С одной стороны, можно сделать вывод, о том, что п. 10 является специальной нормой по отношению к п. 9, но для каких целей необходимо такое разделение при бланкетности норм? Можно ли говорить о нарушениях в систематизации? Вопрос также остается открытым.

Вместе с тем в п. 13 ст. 105 ЗК РФ водоохранная и рыбоохранная зоны объединены в один вид ЗОУИТ. Размеры их совпадают, однако цели и порядок установления различны. Так, согласно ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации[[20]](#footnote-20) «водоохранные зоны устанавливаются в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира. Рыбоохранные зоны устанавливаются в целях сохранения условий для воспроизводства водных биологических ресурсов»[[21]](#footnote-21) .

Следующий вопрос: действительно ли перечень видов ЗОУИТ является закрытым, если ст. 105 ЗК РФ не указывает на иные виды зон в конце установленного перечня? С точки зрения Степановой Л.И., не все территории, которые предусматривают ограничения использования земельных участков, вошли в перечень видов ЗОУИТ. Она приводит в пример зоны охраны объектов культурного наследия (п. 1 ст. 105 ЗК РФ) и защитные зоны объектов культурного наследия (п. 2 ст. 105 ЗК РФ) и объясняет, что территория объекта культурного наследия при буквальном толковании ст. 3.1 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ[[22]](#footnote-22) (далее – ФЗ № 73-ФЗ) не относится к ЗОУИТ. По мнению Степановой Л.И., такие территории объектов культурного наследия фактически являются ЗОУИТ, поскольку могут иметь еще более строгие ограничения и должны быть внесены в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) в качестве ЗОУИТ[[23]](#footnote-23).

Согласно ст. 3.1 ФЗ № 73-ФЗ «территория объекта культурного наследия - это территория, на которой находится объект культурного наследия, а также территория, связанная с данным объектом исторически и функционально. В соответствии со ст. 34 и 34.1 ФЗ № 73-ФЗ зона охраны объектов культурного наследия и защитная зона объектов культурного наследия являются территориями, охраняющими, помимо самого объекта культурного наследия, прилегающие территории и природный ландшафт. Также данные зоны запрещают строительство, регулируют хозяйственную деятельность и вносятся в соответствующие реестры в качестве охранных зон»[[24]](#footnote-24).

Можно предположить, что Степанова Л.И. имела в виду те территории, которые не были обозначены охранными в соответствии со ст. 34 и 34.1 ФЗ № 73-ФЗ, поскольку в остальных случаях данные территории имеют статус ЗОУИТ исходя из прямого указания закона. При буквальном толковании ст. 3.1 ФЗ № 73-ФЗ видно, что термин «территория объекта культурного наследия» включает в себя территории, которые в соответствии со ст. 34 и 34.1 ФЗ № 73-ФЗ будут отнесены к охранным зонам, перечисленным в ст. 105 ЗК РФ. Таким образом, сложно предположить ситуацию, при которой могут остаться территории объекта культурного наследия, не входящие в охранные зоны.

Необходимо отметить, что ст. 105 ЗК РФ начинается со слов «могут быть установлены следующие виды зон», что может вызвать сомнения в том, что перечень является закрытым. Именно такие сомнения возникли у профессора Болтановой Е.С. при анализе новелл о ЗОУИТ, однако профессор не раскрыла данную позицию в статье[[25]](#footnote-25). Действительно, данные слова могут иметь двойное значение, а именно: «устанавливаются следующие виды зон» и «могут быть установлены как перечисленные виды зон, так и иные».

Как было указано выше, ЗОУИТ может возникать как в силу федеральных законов, то есть из установленного в ЗК РФ перечня, так и путем утвержденного Правительством РФ положения, о чем прямо указано в п. 1 ст. 106 ЗК РФ. Положение определяет порядок принятия решения, перечень объектов, сроки и требования к ЗОУИТ, однако нельзя приравнивать исчерпывающий перечень объектов из п.п. 2 п. 1 ст. 106 ЗК РФ к перечню видов ЗОУИТ из ст. 105 ЗК РФ. Из смысла данных норм следует, что положение Правительства РФ только конкретизирует нормы о ЗОУИТ для учета особенностей каждого вида ЗОУИТ, а значит не может создавать новые виды зон.

Таким образом, с утверждением Степановой Л.И. о том, что «в ближайшее время от государственных органов и судов не следует ожидать применения буквального толкования ст. 105 ЗК РФ»[[26]](#footnote-26), сложно согласиться. Исходя из общего смысла закона и системного толкования, можно сделать вывод о том, что территории, не подпадающие под установленные ст. 105 ЗК РФ виды ЗОУИТ, не могут признаваться таковыми, и в их границах не может устанавливаться правовой режим, предусматривающий ограничения использования земельных участков и эксплуатации объектов недвижимости. Для того, чтобы ввести новый вид ЗОУИТ, необходимо принять федеральный закон, изменяющий положение ст. 105 ЗК РФ. Новелла о введении закрытого перечня ЗОУИТ снижает риски нарушения права частной собственности владельцев земельных участков, позволяя идентифицировать все виды зон и вытекающие из этого ограничения для каждого земельного участка. Данное требование направлено на стабильность гражданского оборота и гарантию адекватного распоряжения своей собственностью.

Вместе с тем, нельзя не обратить внимание на следующий нормативный акт, который пытался сделать разграничение и является попыткой «толкования» создавшейся правовой неопределённости. Так, согласно [Приказу](consultantplus://offline/ref=6DD924125FE30679372D9F6E55384B9CB8233C0831D1CE9E179DC129393CC0E539CED87D0CFFE02B8B20D2019CS83DH) Росреестра от 12 октября 2011 г. № П/389, для единообразного ведения ЕГРН определены два типа зон: территориальные зоны и ЗОУИТ. ЗОУИТ делятся на 5 групп: зоны охраны природных объектов, зоны охраны искусственных объектов, зоны защиты населения, прочие ЗОУИТ и иные ЗОУИТ. «К первой группе в том числе относятся территория особо охраняемого природного объекта и особо ценные земли; ко второй - территория объекта культурного наследия; к третьей - загрязненные земли; к четвертой - зона публичного сервитута, зона резервирования земель, горный отвод, пригородная зона, зеленая зона, особая экономическая зона, пограничная зона, территория традиционного природопользования»[[27]](#footnote-27). «Во-первых, очевидно, что при составлении указанного классификатора допущена логическая ошибка: в группы объединены и охранно-защитные зоны, и территории охраняемых объектов. Во-вторых, была осуществлена пусть и не самая удачная попытка систематизировать все территории с особым режимом использования и охранно-защитные зоны. В-третьих, нужно учитывать специфическую задачу классификатора - единообразие ведения ЕГРН. Однако при анализе данного [Приказа](consultantplus://offline/ref=6DD924125FE30679372D9F6E55384B9CB8233C0831D1CE9E179DC129393CC0E539CED87D0CFFE02B8B20D2019CS83DH) становится ясно, что на самом деле ЗОУИТ не ограничиваются охранно-защитными целями, могут иметь иные конфигурации и правовой режим, но иметь особые условия осуществления хозяйственной деятельности»[[28]](#footnote-28). Данный вывод является крайне важным в вопросе понятия природы ЗОУИТ и ограниченности установленного перечня.

Всё-таки, представляется исходя из вышесказанного, что ЗОУИТ – это не только вопрос «экологии» и не только вопрос «территории». В рассматриваемом правовом явлении ключевым является не территория, а особенности правового режима (под правовым режимом понимают «особую систему регулятивного воздействия, характеризующуюся специфическими способами регулирования — особым порядком возникновения и формирования содержания прав и обязанностей, их осуществления, спецификой санкций, способов реализации, а также действием единых принципов, общих положений»[[29]](#footnote-29)). Будет актуальным добавить, что реально под категорию ЗОУИТ можно отнести и Закрытые административно – территориальные образования (ЗАТО), особые экономические зоны (ОЭЗ)[[30]](#footnote-30), игорные зоны[[31]](#footnote-31), карантинные зоны, так что закрытость перечня можно назвать крайне условной. Так, по мнению Н.Г. Дорониной, «особый режим» в ОЭЗ на практике приобрел более важное значение, чем обособленность ее территории[[32]](#footnote-32). Данная позиция не лишена логики. В совокупности данный анализ может стать основанием для изменения взгляда на определение ЗОУИТ.

# **Глава 2. Установление, изменение и прекращение ЗОУИТ**

# **§ 2.1. Установление и изменение ЗОУИТ: новеллы и переходные положения**

Для разбора данного вопроса требуется внимательно изучить статью 106 ЗК РФ, которая регламентирует общие правила установления изменения и прекращения ЗОУИТ.

На данный момент по общему правилу установление и изменение ЗОУИТ осуществляется ОМСУ либо органами власти. Статья 106 ЗК РФ перечисляет, что указывается в решении об установлении ЗОУИТ (пункт 7):

«1) наименование, вид объекта, территории, в связи с размещением которых или в целях защиты и сохранения которых устанавливается зона с особыми условиями использования территории, адрес или местоположение таких объектов, территории… В случае установления зоны с особыми условиями использования территории в связи с размещением вновь создаваемого объекта капитального строительства в решении об установлении зоны с особыми условиями использования территории указываются наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией такого объекта и адрес земельного участка, на котором планируется строительство такого объекта;

2) конкретные ограничения использования земельных участков из перечня ограничений, установленных федеральным законом или положением о зоне с особыми условиями использования территории соответствующего вида, … Включение в решение об установлении зоны с особыми условиями использования территории ограничений использования земельных участков, не предусмотренных федеральным законом или положением о зоне с особыми условиями использования территории, не допускается;

3) сведения о подзонах, их количестве, конкретные ограничения использования земельных участков в границах каждой подзоны из перечня ограничений, установленных федеральным законом или положением о зоне с особыми условиями использования территории, …);

4) сведения о правообладателе здания, сооружения, застройщике, об органе государственной власти или органе местного самоуправления, обязанных возместить убытки, причиненные в связи с установлением, изменением зоны с особыми условиями использования …;

5) срок наступления обязанности по возмещению убытков в соответствии со статьей 57.1 Кодекса»[[33]](#footnote-33).

Пункт 9 рассматриваемой статьи устанавливает порядок изменения ЗОУИТ. Важно обратить внимание, что пункт 10 требует графическое описание местоположения установленных границ, в случае, если это возможно (устанавливаются координаты, для чего проводятся работы по межеванию участка и поставки их на кадастровый учёт).

Кроме общего правила возможность установления ЗОУИТ регламентируется специальными законами (например, ранее упоминаемые объекты культурного наследия, водоохранные зоны, установленные Водным кодексом РФ). В этом случае издания специального дополнительного акта не требуется, имеется прямое действие закона. Важно упомянуть, что статья 106 в пункте 10 указывает, что сведения о таких зонах оформляют государственные федеральные органы.

В тоже время в остальных случаях сведения о наличии ЗОУИТ и их границах оформляют правообладатели/собственники. При отсутствии таковых, подготовкой сведений занимаются органы власти. Это могут быть органы разных уровней, как федеральные, так и органы местного самоуправления (уполномоченные на принятие решений об установлении ЗОУИТ).

Особое внимание привлекает порядок установления ЗОУИТ при строительстве объекта капитального строительства (или его реконструкции) или при строительстве объектов, которые требуют установление защитных зон (например, газо - или нефтепровод, железная дорога).

Субъект, планирующий построить или реконструировать такой объект должен обратиться в уполномоченный орган со специальным заявлением. Без решения об установлении ЗОУИТ разрешения на строительство застройщику не выдается, согласно ст. 51 ГРК РФ («отказывают в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных частью 7 настоящей статьи, или несоответствии представленных документов требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства»[[34]](#footnote-34)).

При этом статья 106 ЗК РФ также дополняет правило и указывает, что если после получения разрешения на строительство прошёл год, а объект не введен в эксплуатацию, то органы могут принять решение о прекращении статус ЗОУИТ.

«Соответственно, новый механизм установления ЗОУИТ в случае строительства объекта капитального строительства, в результате которого подлежат установлению ЗОУИТ, сводится к тому, что появление соответствующих зон предшествует созданию самих объектов, в связи с размещением которых такие зоны должны устанавливаться. Однако если такие объекты так и не будут созданы, то указанные ЗОУИТ должны прекратить существование ввиду отсутствия объектов, требующих их установления»[[35]](#footnote-35).

И если ранее, к заявлению на получение разрешения на ввод в эксплуатацию должны были быть приложены подготовленные в электронной форме текстовое и графическое описания местоположения границ охранной зоны, а само разрешение на ввод одновременно являлось и решением об установлении охранной зоны, то теперь существует абсолютно другой порядок.

Новые положения устанавливают, что ЗОУИТ возникает с момента внесения сведений о зоне в реестр. Представляется, что данный тезис крайне важен в рамках исследования. Потому что ранее, несмотря на наличие указания в ЗК РФ на требование о регистрации, тем не менее считалось, что ограничения все равно действуют, несмотря на отсутствие публичного закрепления. Такой подход заведомо ущемлял правообладателей и допускал возможность допущения злоупотреблений. Так, ранее суды указывали, что не регистрация делает условную зону «защитной», а первоисточник. Действительно, в такой позиции есть логика, и природа ЗОУИТ не складывается из-за регистрации, а из-за особенностей объекта эксплуатации. Но такой подход недопустим в правовой системе, которая направлена на стабильность гражданского оборота. Получается, что изначально добросовестные правообладатели не имеют возможности проверить установленные ограничения, что является недопустимым.

Отметим, что внесение в реестр происходит по следующей схеме:

1. «органы, принявшие решения об установлении (изменении или о прекращении существования) ЗОУИТ, направляют в орган регистрации прав документы в течение пяти рабочих дней с даты принятия указанных решений;
2. в случае установления или изменения ЗОУИТ в отношении планируемых к строительству или реконструкции объектов капитального строительства, для которых требуется выдача разрешения на строительство, указанные в предыдущем пункте органы направляют в орган регистрации прав документы в течение 5 рабочих дней со дня поступления в уполномоченные в отношении ЗОУИТ органы разрешения на строительство указанного объекта;
3. органы, установившие границы ЗОУИТ, возникающих в силу федерального закона, направляют в орган регистрации прав документы в течение пяти рабочих дней с даты установления их границ»[[36]](#footnote-36).

В соответствии с п. 5 ст. 8 Закона № 218-ФЗ: в кадастр вносятся сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия, …, включая ограничения по использованию земельного участка, установленные для такой зоны, территории. То есть при получении выписки на объект капитального строительства мы увидим установленное ограничение. Также в рамках информации, вносимой в реестр, можно увидеть границы, какие- то реквизиты решения государственных органов власти, в том числе ОМСУ, а также краткое описание содержание самого ограничения. На данный момент установлена процедура уведомлении об установлении статуса ЗОУИТ, согласно положениям ФЗ № 218-ФЗ[[37]](#footnote-37) (статья 34). Уведомление может быть направлено через ЕСИА/электронную почту или в письменном виде путем использования почтового отправления.

# **§ 2.2. Последствия установления ЗОУИТ по новым правилам**

Новые правила несут за собой новое регулирование. Так, обращаясь к новой редакции статьи 107 ЗК РФ увидим, что:

«Со дня установления или изменения зоны с особыми условиями использования территории на земельных участках, расположенных в границах такой зоны, **не допускаются строительство, использование зданий, сооружений, разрешенное использование (назначение) которых не соответствует ограничениям использования земельных** участков, предусмотренных решением об установлении, изменении зоны с особыми условиями использования территории, а также иное использование земельных участков, не соответствующее указанным ограничениям, если иное не предусмотрено пунктами 2 и 4 настоящей статьи. Реконструкция указанных зданий, сооружений может осуществляться только путем их приведения в соответствие с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах зоны с особыми условиями использования территории»[[38]](#footnote-38).

Также важно отметить, согласно ЗК РФ, что правообладателю даётся 2 или 3 года (в зависимости от введения зоны или введения в эксплуатацию объекта капитального строительства), чтобы привести объект и зоны под разрешенные цели. В случае, если такие действия не производятся, значит необходимо снести объект капитального строительства.

Решение о сносе или приведении в соответствие – исключительно прерогатива правообладателя участка и в этом отношении законодатель не ограничивает в правах. Но в случае, если правообладатель не произведён необходимые действия, то здесь вступает судебный механизм принуждения, в рамках которого право выбора приведения использования в соответствии с требованиям ЗОУИТ уже не спрашивается. Также придётся заплатить государственную пошлину и иные представительские расходы.

Если мы обратимся к переходным положениям, то увидим, что до начала прошлого года вопрос о сносе или видоизменении объекта решалась в следующем порядке. Если преследуемая цель – это защита жизни и здоровья людей, то в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.05.2019 № 588 «Об утверждении Правил уведомления собственников здания, сооружения, помещений в них (в том числе собственников помещений в многоквартирном доме), объекта незавершенного строительства, а также нанимателей жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда в многоквартирных домах о том, что такие здание, сооружение, объект незавершенного строительства подлежат сносу или их параметры и (или) разрешенное использование (назначение) подлежат приведению в соответствие с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах зоны с особыми условиями использования территории» на основании уведомления проводятся все последующие действия. При этом в отсутствии такого уведомления инициации процесса не требовалось. Но все не так просто, как кажется на первый взгляд. Так, в соответствии с п. 27 ст. 26 закона № 342-ФЗ (в редакции от 2019 г.) для направления такого уведомления и сноса / приведения в соответствие одновременно необходимо, чтобы:

«– сведения о границах ЗОУИТ были внесены в ЕГРН;  
–   было утверждено положение о ЗОУИТ Правительством РФ, и ОКС не соответствовал ограничениям, установленным согласно данному положению для соответствующей ЗОУИТ (однако соблюдение данных условий является затруднительным, поскольку до 01.01.2022 внесение сведений о ЗОУИТ в ЕГРН не является обязательным, а большинство новых положений о ЗОУИТ в настоящее время не принято[[39]](#footnote-39))». Иначе обязанность по приведению в соответствии отсутствует и правообладатели могут:

1. «использовать земельные участки в соответствии с ранее установленным ВРИ для целей, не связанных со строительством;
2. осуществлять строительство ОКС на основании выданных до 01.01.2022 разрешений / начатое до 01.01.2022 (если не требуется выдача разрешения на строительство);
3. использовать ОКС, права на которые возникли до 01.01.2022, которые построены в соответствии с предыдущим пунктом. Вместе с тем изменение ВРИ указанных объектов недвижимого имущества допускается только с учётом ограничений в границах ЗОУИТ при условии, что сведения о такой зоне внесены в ЕГРН»[[40]](#footnote-40) (п.п. 33, 34 ст. 26 закона № 342-ФЗ.).

# **§ 2.3. Прекращение ЗОУИТ: новеллы и переходные положения**

Прекращение ЗОУИТ происходит не так часто, но тем не менее имеет место быть в правоприменительной практике. При этом положения, связанные с прекращением ЗОУИТ также ввиду наличия множественных переходных положений, претерпел получил «новые краски». Так, огромное количество ЗОУИТ прекратили свое действие из-за «титульного» порядка установления с начала 2022 года.

Так, статус ЗОУИТ прекращается в следующих случаях:

1. При окончании сроков, на которые зона была установлена;
2. При уничтожении (прекращении существования) объекта, который вызывал необходимость установления специальной зоны;
3. При внесении в реестр (например, согласно положениям  Закона № 73-ФЗ: «защитная зона объекта культурного наследия прекращает существование со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о зонах охраны такого объекта культурного наследия, установленных в соответствии со [статьей 34](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_422016/12bab00129e1f67054f2ff8c4a9222f95908593d/#dst100223) … Федерального закона. Защитная зона объекта культурного наследия также прекращает существование в случае исключения объекта культурного наследия из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. При этом принятие решения о прекращении существования такой зоны не требуется»[[41]](#footnote-41).)
4. При наличии решения уполномоченных органов.

Отметим, что ЗОУИТ прекращает свое действие с момента исключения из Единого государственного реестра недвижимости. Иное регулирование может также быть предложено законодательством.

В рамках прекращения статуса ЗОУИТ важно отметить некоторые общие положения по установлению/изменению/прекращению ЗОУИТ. Так, «в соответствии с [пунктом 3 части 8 статьи 26](consultantplus://offline/ref=F1E7622935B2DD92146D384CAD7E0EB5AF20D509929252F4A5283F8C279A6C45325CD6F0453F983DFD963F4D8C60CF5824C7F680243D6EC2n9Z9M) Закона № 342-ФЗ до 1 января 2025 г. зоны с особыми условиями использования территорий считаются установленными в случае отсутствия сведений о таких зонах в ЕГРН, если такие зоны установлены до 1 января 2022 г. нормативным правовым актом, предусматривающим установление зон с особыми условиями использования территорий в границах, установленных указанным актом, без принятия решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления об установлении таких зон либо согласования уполномоченным органом исполнительной власти границ зоны с особыми условиями использования территории.

Согласно [части 9](consultantplus://offline/ref=F1E7622935B2DD92146D384CAD7E0EB5AF20D509929252F4A5283F8C279A6C45325CD6F0453F983CF5963F4D8C60CF5824C7F680243D6EC2n9Z9M) этой же статьи в случаях, если это предусмотрено законодательством, действовавшим на день установления зоны с особыми условиями использования территории, такая зона считается установленной при условии, что установлено или утверждено описание местоположения границ такой зоны в текстовой и (или) графической форме или границы такой зоны обозначены на местности.

[Часть 10 статьи 26](consultantplus://offline/ref=F1E7622935B2DD92146D384CAD7E0EB5AF20D509929252F4A5283F8C279A6C45325CD6F0453F993DF5963F4D8C60CF5824C7F680243D6EC2n9Z9M) Закона № 342-ФЗ предусматривает, что зоны с особыми условиями использования территорий, которые установлены до 1 января 2022 г. нормативными правовыми актами, при соблюдении условий, указанных в [частях 8](consultantplus://offline/ref=F1E7622935B2DD92146D384CAD7E0EB5AF20D509929252F4A5283F8C279A6C45325CD6F0453F9834FC963F4D8C60CF5824C7F680243D6EC2n9Z9M) и [9](consultantplus://offline/ref=F1E7622935B2DD92146D384CAD7E0EB5AF20D509929252F4A5283F8C279A6C45325CD6F0453F983CF5963F4D8C60CF5824C7F680243D6EC2n9Z9M) названной статьи, считаются установленными вне зависимости от соответствия решений об их установлении требованиям, установленным в соответствии со [статьей 106](consultantplus://offline/ref=F1E7622935B2DD92146D384CAD7E0EB5AF22D50A9D9252F4A5283F8C279A6C45325CD6F04D369336A1CC2F49C534C54723DAE8813A3Dn6ZDM) ЗК РФ (в редакции Закона № 342-ФЗ).

В соответствии с [частью 16 статьи 26](consultantplus://offline/ref=F1E7622935B2DD92146D384CAD7E0EB5AF20D509929252F4A5283F8C279A6C45325CD6F0453F993DF3963F4D8C60CF5824C7F680243D6EC2n9Z9M) Закона №342-ФЗ до 1 января 2022 г. установление, изменение или прекращение существования зон с особыми условиями использования территорий осуществляется в порядке, установленном до дня официального опубликования данного федерального [закона](consultantplus://offline/ref=F1E7622935B2DD92146D384CAD7E0EB5AF20D509929252F4A5283F8C279A6C45205C8EFC44388E3DF683691CCAn3Z6M), с учетом особенностей, установленных [частями 16.1](consultantplus://offline/ref=F1E7622935B2DD92146D384CAD7E0EB5AF20D509929252F4A5283F8C279A6C45325CD6F0453F993DF2963F4D8C60CF5824C7F680243D6EC2n9Z9M) и [16.2](consultantplus://offline/ref=F1E7622935B2DD92146D384CAD7E0EB5AF20D509929252F4A5283F8C279A6C45325CD6F0453F993CF5963F4D8C60CF5824C7F680243D6EC2n9Z9M) указанной статьи»[[42]](#footnote-42).

# **Глава 3. Выкуп объектов, возмещение убытков в связи с особенностями ЗОУИТ и возникающие проблемы**

# **§ 3.1. Выкуп ЗОИТ: переходные положения, новое регулирование**

Впервые о возможности применения инструмента выкупа упомянул упраздненный Высший Арбитражный суд РФ в 2013 году в своём постановлении № 136/13 по делу № А55-23145/2010. Так, «Президиум ВАС РФ указал, что поскольку «объем ограничения права собственности общества в результате внесения изменений в Правила землепользования и застройки существенно увеличился по сравнению с ранее существовавшим, ... то собственник земельных участков не лишен права заявлять требования применительно к пункту 7 статьи 23 Земельного кодекса РФ, в том числе о выкупе у него земельных участков»[[43]](#footnote-43). Отметим, что ранее проблема возмещения убытков в связи с установлением ЗОУИТ являлась крайне острой для правообладателей участков. Долгое время говорить об адекватном правовом регулировании данного явления не приходилось, судебная практика также не отличалась своей однозначностью. «Несколько лет назад указанный вопрос мог стать предметом рассмотрения в Конституционном Суде РФ, однако жалоба по проверке конституционности норм, устанавливающих порядок возмещения убытков, не была принята к рассмотрению по существу»[[44]](#footnote-44) .

Точкой отсчета начала изменений является 2018 год, когда в земельное законодательство внесены новеллы - ст. 57 и 57.1 ЗК РФ, которые изменили порядок возмещения убытков и его прорегламентировали. Установленный механизм постоянно критикуют, так как «он обусловлен обстоятельствами, которые, помимо прочего, не отвечают требованиям равенства участников хозяйственного оборота. Например, в ряде случаев возмещение убытков возможно только в отсутствие решения о сносе объекта капитального строительства, находящегося в пределах ЗОУИТ. Этот подход справедливо подвергался критике даже со стороны разработчиков[[45]](#footnote-45), так как, поскольку названное условие не зависит от правообладателя и ставит его в неравное положение по сравнению с теми, в отношении кого такое решение не принято (п. 7 ст. 107 ЗК РФ, п. 25 ст. 26 ФЗ № 342-ФЗ)»[[46]](#footnote-46). Однако обратим внимание, что указанный механизм применяется исключительно для норм, которые приняты до вступления в силу новелл, согласно ст. 26 ФЗ № 342-ФЗ (пункт 23).

Отметим, что данный механизм распространяется на объекты капитального строительства, а также согласно п.п. 7, 8 ст. 107 ЗК РФ: «права постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, аренды, безвозмездного пользования участком, находящимся в государственной (муниципальной) собственности»[[47]](#footnote-47). В последнем случае речь идет не о выкупе, а о возмещении за прекращение правом. Но своей сути данный инструмент также является возмещением за нарушенные права.

Обратим внимание, что выкуп может быть осуществлён в единственном случае – невозможности использования земельного участка. И вот здесь появляется камень преткновения в отношении самовольных построек. Ведь в случае признания стройки самовольной, суммы выплачивать не придется, бюджет сохраняется. С одной стороны власти более внимательно относятся к возведению самовольных построек, с другой стороны можно представить спокойно «злоупотребление» правами с формальными оценками. Важно сказать, что наличие дополнительных неразрешённых этажей у здания при разрешенном строительстве не влияют на выкуп. При этом использование должно быть разрешенным, то есть целевым.

Выкуп осуществляется по инициативе собственника или иного законного правообладателя, автоматической процедуры при установлении ЗОУИТ, приводящего к невозможности использования объекта не предусмотрено. Согласно п.п. 12, 13 ст. 107 ЗК РФ: «требование должно быть направлено правообладателем в срок не более чем пять лет со дня установления, изменения ЗОУИТ либо со дня, когда такое лицо узнало или должно было узнать об установлении, изменении ЗОУИТ»[[48]](#footnote-48). Разумеется, это интерес исключительно правообладателя, в связи с чем такой порядок вполне оправдан. Другой вопрос, что можно предусмотреть более простой алгоритм действий в подобных случаях.

Также Земельный кодекс определят правила, согласно которым происходит возмещение убытков. «При этом определение размера возмещения производится исходя из вида разрешенного использования земельного участка на день, предшествующий дню принятия решения об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории»[[49]](#footnote-49).

Представляется, что рассматриваемый механизм является крайне актуальным и защищает законные интересы, соблюдает баланс. Часто не представляется возможным использовать объект в соответствии с установленными ограничениями ЗОУИТ, при этом рыночная экономика, требующая постоянной эксплуатации объекта, приводит к рассмотрению вопроса о возможном/необходимом выкупе объекта. Поэтому получение возмещения отличный способ компенсировать полученные издержки и является более предпочтительным для владельцев и правообладателей земельных участков при наличии на них установленных ЗОУИТ. Является ли эта компенсация адекватной в количественном значении – вопрос открытый.

В рамках параграфа также отметим и переходные положения, которые интересны для рассмотрения. Так, если ЗОУИТ установлены до начала прошлого года (то есть до января 2022 года), то исходя из системного толкования норм ЗК РФ и для объектов, на которые ЗОУИТ установлены до отмеченной даты, но с условием, что собственники или иные правообладатели приводят объект в соответствии с ограничениями. Но действуют все те же правила. Так, не должно быть решения о сносе самосвальной постройки, сам ЗУ должен быть в собственности или на ином праве до установления границ ЗОУИТ (или собственник не знал об ограничении из публичных реестров, например). И последний критерий – отсутствие такого возмещения ранее, что является абсолютно логичным правилом (п. 25 ст. 26 ФЗ № 342-ФЗ).

# **§ 3.2 Возмещение убытков: переходные положение и новое регулирование**

Иным способном восстановления нарушенных права является возможность возмещения убытков. Если проведем сравнения норм ЗК до 2018 года, то увидим следующую формулировку:

«Статья 57. Возмещение убытков при ухудшении качества земель, временном занятии земельных участков, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков

1. Возмещению в полном объеме, в том числе упущенная выгода, подлежат убытки, причиненные:

…

2) ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц;

3) временным занятием земельных участков;

4) ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков;

5) изменением целевого назначения земельного участка на основании ходатайства органа государственной власти или органа местного самоуправления о переводе земельного участка из состава земель одной категории в другую без согласования с правообладателем земельного участка.

2. Убытки возмещаются:

1) землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков в случаях, предусмотренных [пунктом 1](#Par3) настоящей статьи;

2) собственникам земельных участков в случаях, предусмотренных [подпунктами 2](#Par5), [3](#Par6) и [4 пункта 1](#Par7) настоящей статьи.

3. Возмещение убытков осуществляется за счет соответствующих бюджетов или лицами, в пользу которых ограничиваются права на земельные участки, а также лицами, деятельность которых вызвала необходимость установления охранных, санитарно-защитных зон и влечет за собой ограничение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков или ухудшение качества земель.

4. При расчетах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учетом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения о временном занятии земельных участков или об ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

5. [Порядок](consultantplus://offline/ref=7F983A184B4E9C8CD0872CD21F6A5DFB833F055BD44041F0B25442FF71A27DCA18C332CD1CFDE62BB2B49D8CF8A475247F77111FC73299551B3AG) возмещения убытков собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков, причиненных временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков или ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, устанавливается Правительством Российской Федерации»[[50]](#footnote-50)

То есть наблюдаем, что и ранее имелась возможность возмещения убытков в связи с ограничением прав собственников ЗУ и других правообладателей. Тем не менее данный институт в реальности работал достаточно редко. Единообразия судебной практики не наблюдалось.

Новая норм добавила п. 1.1. ст. 57 ЗК РФ в действующей редакции, который подразумевает, что «Убытки, причиненные правомерными действиями органов государственной власти и органов местного самоуправления, вследствие которых возникли ограничения прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, правообладателей расположенных на земельных участках объектов недвижимости, в том числе причиненные решениями таких органов, подлежат возмещению в соответствии с настоящей статьей и статьей 57.1 настоящего Кодекса. Возмещение убытков, причиненных в результате не соответствующих закону или иным нормативным правовым актам действий органов государственной власти или местного самоуправления, в том числе причиненных в результате не соответствующих закону или иным нормативным правовым актам решений таких органов, осуществляется в соответствии со статьей 61 настоящего Кодекса».

Также трансформировалась формулировка правообладателей, норма расширилась за счет добавления п.п. «3) иным лицам в случаях, предусмотренных статьей 57.1 настоящего Кодекса»[[51]](#footnote-51), исключено понятие «временное занятие ЗУ». Также важным дополнением являлось добавление слов о порядке финансирования (определение бюджета финансирования).

Ранее, до 2018 года, исковые заявления о взыскании убытков рассматривались крайне редко, единообразия и единого подхода не наблюдалось. Наблюдалась позиция, что если ты не являешься собственником ЗУ, то убытков ты не несешь. В связи с чем законные интересы иных правообладателей постоянно нарушались.

Ранее судебная практика работала по общим нормам статьи 15 ГК РФ, без ссылок на Земельный кодекс. «Так, при рассмотрении дела № А41-20317/11 удовлетворено требование о взыскании убытков в виде уменьшения рыночной стоимости земельного участка, в связи с установлением на его часть санитарно-защитной зоны кладбища. Рассматривая заявленные исковые требования, суды руководствовались нормами ст. 15 ГК РФ, не ссылаясь на ст. 57 ЗК РФ»[[52]](#footnote-52).

Также имелась практика, в которой указывалось, что установление санитарно – защитных зон, при возможности использования хоть в каких-либо разрешенных целей не предоставляет право на взыскание убытков несмотря на то, что первоначальный интерес собственника мог быть абсолютно в другой стезе, нежели разрешенная (Дело № 33-2445 Смоленского областного суда).

Важно отметить, что суды взыскивали только реальные убытки, про упущенную выгоду речи не шло. Данный факт нарушал баланс интересов правообладателей, так как в реальности именно она становится основным убытком. Ситуация крайне неоднозначная. Представим ситуацию, в которой собственник купил земельный участок под строительство жилого комплекса, а защитные зоны не позволяют это сделать. Сам квадратный метр по факту ничего не стоит, а вот потенциальные работы на нем с итоговым результатом принесли бы в десятки раз больше прибыли.

Важный вывод, который можно сделать из небольшого анализа судебной практики – это то, что возмещение убытков по ст. 57 ЗК РФ вполне вписывается в рамки гражданско – правовых институтов, в связи с чем отметит, что убытки взыскиваются только при наличии вины.

Новое законодательство помимо изменения субъектов правоотношений – расширение круга субъектов от собственников участков до арендаторов, собственников объектов, стоящих на эти участках, субъектов договоров социального найма.

Отметим, что в настоящее время убытки возмещают:

«а)  правообладатели объектов капитального строительства, в связи с размещением которых принято решение об установлении (изменении) ЗОУИТ;  
 б)  орган государственной власти (местного самоуправления), принявший решение об установлении (изменении) ЗОУИТ или установивший её границы, в случае отсутствия указанных в п. «а» лиц или установления ЗОУИТ по основаниям, не связанным с размещением таких объектов;

в)  уполномоченные федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта РФ, орган местного самоуправления в случае установления зон охраны ОКН, границ защитных зон ОКН;

г)   в определённых случаях органы государственной власти (местного самоуправления), которые приняли решение об установлении (изменении) ЗОУИТ либо подготовили сведения о границах зоны, возникающей в силу закона, и по вине которых сведения о зоне не были внесены в установленный срок в ЕГРН (п.п. 8, 9 ст. 57.1 ЗК РФ)»[[53]](#footnote-53).

Что касается регулирования в настоящее время, то динамика взыскания убытков также изменяется, положения ст. 57.1 ЗК РФ подразумевают теперь уже взыскание и упущенной выгоды (п. 1 ст. 57 ЗК РФ), Так, теперь учитываются «уменьшение рыночной стоимости имущества, расходы, связанные со сносом объектов капитального строительства или приведением их параметров (разрешённого использования), разрешённого использования земельных участков в соответствие с установленными в границах ЗОУИТ ограничениями, убытки, возникающие в связи с расторжением договоров, заключённых в отношении объектов недвижимого имущества, невозможностью исполнения обязательств перед третьими лицами»[[54]](#footnote-54). Зафиксируем и тот факт, что подобные решения выносили обычно в судебном порядке, что представляется абсолютно неразумным использованием ресурсов судебной системы. В связи с чем крайне интересным документов в рамках написания работы является Постановление Правительства РФ от 27.01.2022 № 59 «Об утверждении Положения о возмещении убытков при ухудшении качества земель, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, а также правообладателей, расположенных на земельных участках объектов недвижимости и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации». В данном нормативном акте указаны виды убытков, которые возмещаются, что входят в состав убытков. Имеется порядок определения размера убытков, форма и порядок заключения соглашения. Как вывод можно сказать, что наконец-то установлен «порядок определения состава и размера убытков, предусмотренных гл. VIII Земельного кодекса Российской Федерации;

- порядок заключения соглашения о возмещении убытков и условия такого соглашения;

- порядок заключения соглашения о выкупе земельного участка и (или) иного объекта недвижимого имущества в связи с невозможностью их использования в соответствии с ранее установленным разрешенным использованием в результате установления или изменения зоны с особыми условиями использования территории;

- порядок возмещения убытков, предусмотренных гл. VIII Земельного кодекса Российской Федерации;

- порядок предоставления возмещения за прекращение прав на земельный участок в связи с невозможностью его использования в соответствии с ранее установленным разрешенным использованием в результате установления или изменения зоны с особыми условиями использования территории;

- случаи и правила учета платы за публичный сервитут при возмещении убытков, причиненных в связи с установлением или изменением зоны с особыми условиями использования территории в результате осуществления деятельности, для обеспечения которой установлен публичный сервитут.»[[55]](#footnote-55) Также уточним, что «если убытки можно определить по соглашениям, бухотчетности, результатам экспертиз и прочим документам, не нужно проводить рыночную оценку. Это не касается случаев, когда есть споры о стоимости недвижимости или прав не нее, а убытки связаны с уменьшением рыночной стоимости таких объектов или прекращением прав на них[[56]](#footnote-56)». Новшеством является возможность заключить соглашение с использованием электронной цифровой подписи. Более того соглашение, заключаемое в рамках рассматриваемого постановления, является не единственным основанием для возмещения убытков.

Считаю, что данное постановление является прорывом в регулировании ЗОУИТ, который наконец-то внедрило вариативность при защите своих прав. Пока что правовых пробелов в связи с изданием Постановления за полгода в судебной практике не отражено, остаётся наблюдать за развитием правоприменения.

Также в рамках возмещения убытков обратим внимание на один переходные положения. Так, отметим, что в соответствии с положениями ст. 26 закона № 342-ФЗ:

«а)  отношения, возникающие в связи с возмещением убытков, причинённых в связи с установлением ЗОУИТ до 01.01.2022, до указанной даты (01.01.2022) регулируются ст. 57 ЗК РФ (в редакции до вступления в силу закона № 342-ФЗ), и из новой ст. 57.1 ЗК РФ применяется только п. 8 в части лиц, возмещающих такие убытки (с учётом переходных положений о таких лицах в п.п. 29 и 30 ст. 26 закона № 342-ФЗ)»[[57]](#footnote-57);

«б)  если убытки в отношении установленных до 01.01.2022 ЗОУИТ не были возмещены до 01.01.2022 в порядке п. «а», такие убытки возмещаются в соответствии со ст. 57 и 57.1 ЗК РФ (в ред. закона № 342-ФЗ) с учётом особенностей, установленных ст. 26 закона № 342-ФЗ»[[58]](#footnote-58).

# **Заключение**

Однозначно можно сделать вывод, что законодательство в сфере регулирования ЗОУИТ претерпело огромные изменения, сами изменения еще находятся в процессе внедрения, огромное количество пробелов еще необходимо устранить. Любые статусы ЗОУИТ предполагают наложение ограничений на хозяйственную деятельность субъектов, в связи с чем необходимо предусмотреть крайне четкое и грамотное регулирование.

«Следует помнить, что в переходный период права лиц, чьи интересы нарушены установлением ЗОУИТ, защищены не полностью. На наш взгляд, именно они сейчас несут основные риски наступления негативных последствий этого процесса. Основной причиной такого результата стало длительное отсутствие в действующем законодательстве унифицированного механизма придания процедуре установления ЗОУИТ публичности»[[59]](#footnote-59).

Подводя итог, можно сделать вывод, что принятие Закона № 342-ФЗ перевернуло земельное и градостроительное законодательство, что однозначно заслуживает высокой оценки, но только на первый взгляд. Главное позитивное изменение – это установление правила, согласно которому ЗОУИТ возникает только с момента внесения информации в Единый государственный реестр недвижимости. Публичная фиксация способствует стабильности гражданского оборота.

Кроме того, прекрасным решением вопроса «резкого» перехода от старого регулирования к новому стали переходные положения, которые позволяет безболезненно справиться с ограничениями ЗОУИТ. Однако действие переходных положений о ЗОУИТ превысило разумные сроки. На сегодняшний день эти нормы все еще не работают, сроки вступления в силу нововведений постоянно переносятся, не позволяя в должной мере защитить права лиц, чьи права ограничены в связи с установлением ЗОУИТ.

Наконец, выкуп и возмещение убытков вышли на новый уровень, хотя все еще остаются урегулированными не в полной мере. Так, однозначно решен вопрос о возможности взыскания упущенной выгоды, что гарантирует экономическую стабильность, но вопрос о том, должно ли лицо быть правообладателем объекта недвижимого имущества в момент установления (изменения) ЗОУИТ для того, чтобы ему могли быть возмещены убытки, до сих пор не нашел решения.

Конечно, кроме положительных аспектов можно выделить следующие негативные моменты: до сих пор не определена адекватная дефиниция ЗОУИТ.

Кроме того, по-прежнему существует большое количество ранее установленных ЗОУИТ, которые не получается отнести ни к одному из видов зон, поименованных в ЗК РФ.

Несмотря на прогрессивность рассмотренных новелл, до сих пор Правительство Российской Федерации не издало большинство требуемых актов по регулированию и разграничению зон. Затягивание процессов установления регулирования приводит к проблемам на практике и правовой неопределённости.

Основная проблема состоит в том, что в «отношении «старых» ЗОУИТ (установленных до 4 августа 2018 года) в [части 8 статьи 26](consultantplus://offline/ref=669F03CA1DD06DFBF45E3FF1AB989444E0C9EABBBFFC9B626E79A0C35CE828E80A75D8FFAAE14E99FAE8DDF1DE549A93440D8A141F81AE18ZBV3O) Закона № 342-ФЗ сформулировано переходное положение, в соответствии с которым до 1 января 2025 года такие зоны с ОУИ считаются установленными и в случае отсутствия сведений о них в ЕГРН. При этом законом этот срок установлен как пресекательный - после 1 января 2025 года «старые» зоны с ОУИ, сведения о которых не внесены в ЕГРН, не будут считаться установленными (существующими)[[60]](#footnote-60). Это существенно снижает гарантии прав собственников объектов недвижимости, чьи права подвергаются ограничениям в связи с существованием ЗОУИТ.

К сожалению, несмотря на комплексность регулирования, а также многочисленные и многолетние попытки привести регулирование ЗОУИТ к единообразию, вопросы правоприменения все равно остаются нерешенными.

# **Список использованных источников**

**Нормативно – правовые акты:**

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. –№ 1 (часть 1). – Ст. 16.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // « Собрание законодательства Российской Федерации. – 2001. – № 44. – Ст. 4147

Об утверждении Положения о зоне охраняемого объекта: Постановление Правительства РФ от 31 августа 2019 года № 1132 // Собрание законодательства Российской Федерации». – 2019. – № 36. – Ст. 5036

1. Водный [кодекс](consultantplus://offline/ref=876C8DB7A7625B1BA24871E7D73D2566CCB73051B9E0A5179DE361060A08D49CBD95EF53E5C4B0F19E0C7A5065R7YBL) Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ // Собрание Законодательства Российской Федерации. – 2006. – № 23. – Ст. 2381.
2. Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации : Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ // Собрание Законодательства Российской Федерации. – 2002. – № 26. - Ст. 2519.
3. Об охране озера Байкал : Федеральный закон от 1 мая 1999 г. № 94-ФЗ // Собрание Законодательства Российской Федерации. – 1999. – № 18. – Ст. 2220;
4. О государственном регулировании деятельности по организации и проведению азартных игр и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=E4B38866F7AEEB0F5B64D4D77A640C76455B45D290177429E491D340C004077568CA77C218AFF186A044DE61B5G3H3I) от 29 декабря 2006 г. № 244-ФЗ // Собрание Законодательства Российской Федерации. – 2007. – № 1 (часть I). – Ст. 7.
5. Об особых экономических зонах в Российской Федерации : Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=E4B38866F7AEEB0F5B64D4D77A640C76445D44D897197429E491D340C004077568CA77C218AFF186A044DE61B5G3H3I) от 22 июля 2005 г. № 116-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 30 (часть II). – Ст. 3127.
6. Об утверждении Правил установления рыбоохранных зон : [Постановление](consultantplus://offline/ref=876C8DB7A7625B1BA24871E7D73D2566CEBA325BBEE2A5179DE361060A08D49CBD95EF53E5C4B0F19E0C7A5065R7YBL) Правительства Российской Федерации от 6 октября 2008 г. № 743 // Собрание Законодательства Российской Федерации. – 2008. – № 41. –Ст. 4682.
7. Об экологическом зонировании Байкальской природной территории и информировании населения о границах Байкальской природной территории, ее экологических зон и об особенностях режима экологических зон : [Постановление](consultantplus://offline/ref=64E4763FA86DEE81C2DF4599B868B88162F74A2AFF48D6CF7CC21E456620DA58AC71EF5E9F19ABF6137EAABCK1c1L) Правительства Российской Федерации от 6 сентября 2000 г. № 661 // Собрание Законодательства Российской Федерации. – 2000. –№ 37. –Ст. 3727.
8. «О Сборнике классификаторов, используемых Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в автоматизированных системах ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости» : Приказ Росреестра от 12 октября 2011 г. № П/389 // СПС «КонсультантПлюс».

**Судебные решения:**

1. Обзор судебной практики по спорам, связанным с возведением зданий и сооружений в охранных зонах трубопроводов и в границах минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов : утв. Президиумом Верховного Суда РФ 23.06.2021// «Бюллетень Верховного Суда РФ». – № 9. – 2021

Постановление Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 18.06.2013 № 136/13 по делу № А55-23145/2010 // Решения арбитражных судов [Электронный ресурс]. URL: https://ras.arbitr.ru/ (дата обращения 21.03.2023)

Постановление ФАС Московского округа от 16.05.2012 по делу № А41-20317/11 // Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс»

1. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы Закрытого акционерного общества «Научно-производственное объединение «Копейское Агентство Технической Инвентаризации Объектов Недвижимости» на нарушение конституционных прав и свобод положениями статей 56 и 57 Земельного кодекса Российской Федерации и Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц: Определение Конституционного Суда РФ от 17.06.2013 №o 1039-О // СПС «КонсультантПлюс».

**Научная литература и монографии:**

Алексеев С.С. Общая теория права: в 2 т. Т. 2. М., 1981. С. 245.

Башаева И.Ю. Понятие зон с особыми условиями использования территорий и их отличительные признаки/ И.Ю.Башаева // Отечественная юриспруденция. – 2020. – №2 (41). URL: https://cyberle№i№ka.ru/article/№/po№yatie-zo№-s-osobymi-usloviyami-ispolzova№iya-territoriy-i-ih-otlichitel№ye-priz№aki .

1. Зиновьева, О. П. О некоторых вопросах возмещения убытков, причиненных установлением, изменением зон с особыми условиями использования территорий / О. П. Зиновьева // Вестник Юридического факультета Южного федерального университета. – 2022. – Т. 9. № 1. – С. 80–86
2. Золотова О.А. Компенсация ограничения права собственности на землю при установлении зон с особыми условиями использования территорий / О.А.Золотова // Актуальные проблемы охраны права собственности на природные ресурсы и объекты: междисциплинарный подход: сборник статей участников Международной научно-практической конференции, посвященной памяти члена-корреспондента Академии наук Республики Татарстан доктора юридических наук, профессора, заслуженного юриста Республики Татарстан А.А. Рябова (Казань, 26 - 27 октября 2018 г.) / под ред. З.Ф. Сафина, Е.В. Луневой. М.: Статут, –2019.
3. 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.

Золотова О.А. Правовой режим земель охранных зон: автореферат дис. ... кандидата юридических наук. Москва: Место защиты: Ин-т законодательства и сравнит. правоведения при Правительстве РФ, – 2013. – 26 с. – С 13

1. Доронина Н.Г. [Особые экономические зоны](consultantplus://offline/ref=E4B38866F7AEEB0F5B64C5C771640C7643584CDA9B48232BB5C4DD45C8545D656C8323C707A7EE98A35ADEG6H2I) во внешнеэкономической деятельности/ Н.Г.Доронина // Журнал российского права. 2004. № 6. С. 95 - 105.
2. Хаустов Д.В. Обзор нового законодательства и судебной практики / Д.В. Хаустов // Экологическое право. – 2022. –№ 3. – С. 44 – 48

Краснова Т.С. Зоны с особыми условиями территорий (охранные зоны): Вебинар [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://lexcourse.ru/schedule/#!/tproduct/160118379-1585812313625

Черненков А.А. Понятие зон с особыми условиями использования территории / А.А. Черненков // ГИС ассоциация [Электронный ресурс]// URL: http://www.gisa.ru/88229.html

Зоны с особыми условиями использования территорий (проблемы установления и соблюдения правового режима): научно-практическое пособие / Е.А. Галиновская, Е.С. Болтанова, Г.А. Волков [и др.]; отв. ред. Е.А. Галиновская. Москва: Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации: ИНФРА-М, 2020. 304 с. С. 31

Лушина М.А., Жижина А.А. Основные характеристики зон с особыми условиями использования территорий /М.А. Лушина, А.А.Жижина // X Международная студенческая научная конференция «Студенческий научный форум 2018» [Электронный ресурс], 2018. Режим доступа: https://files.scie№ceforum.ru/pdf/2018/3206.pdf/ (дата обращения: 23.02.2023)

Михайлова А.Д., Шуплецова А.А., Формирование научного определения термина о зонах с особыми условиями использования территорий / А.Д. Михайлова, А.А. Шулепуова // Московский экономический журнал. – 2020. – №6. URL: https://cyberle№i№ka.ru/article/№/formirova№ie-№auch№ogo-opredele№iya-termi№a-o-zo№ah-s-osobymi-usloviyami-ispolzova№iya-territoriy (дата обращения: 16.03.2023).

1. Воронцова А.А., Заславская Н.М. Правовой режим зон с особыми условиями использования территории /А.А. Воронцова, Н.М. Заславская // Экологическое право. – 2019. – № 2. – С. 3-4. // СПС «КонсультантПлюс»
2. Правовая охрана озера Байкал / отв. ред. Ю.И. Шуплецова. М.: Юстицинформ, – 2011.
3. Степанова Л.И. Новое регулирование статуса зон с особыми условиями использования территорий // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2019. –№ 4. –С. 2-3. // СПС «КонсультантПлюс»
4. Болтанова Е.С. Ограничение прав в связи с установлением зоны с особыми условиями использования / Е.С.Болтанова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2019. – № 5. – С. 3. // СПС «КонсультантПлюс»
5. Золотова О.А. К вопросу о понятии и видах зон с особыми условиями использования территорий // Экологическое право. – 2020. – № 3. – С. 9 - 13.

Юридический справочник застройщика, 6-я редакция / Под ред. Д.С. Некрестьянова. – СПб, 2021. – 344 c.

**Иные источники:**

1. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования осуществления градостроительной̆ деятельности и установления зон с особыми условиями использования территории: Заключение Комитета ГД РФ по транспорту и строительству по проекту федерального закона № 302180-7 // СПС «КонсультантПлюс».

1. Юридический справочник застройщика, 6-я редакция / Под ред. Д.С. Некрестьянова. – СПб, 2021. – 344 c. [↑](#footnote-ref-1)
2. Башаева И.Ю. Понятие зон с особыми условиями использования территорий и их отличительные признаки // Отечественная юриспруденция. 2020. №2 (41). URL: https://cyberle№i№ka.ru/article/№/po№yatie-zo№-s-osobymi-usloviyami-ispolzova№iya-territoriy-i-ih-otlichitel№ye-priz№aki . [↑](#footnote-ref-2)
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ // СЗ РФ. 03.01.2005. № 1 (часть 1). Ст. 16. [↑](#footnote-ref-3)
4. Золотова О.А. Компенсация ограничения права собственности на землю при установлении зон с особыми условиями использования территорий // Актуальные проблемы охраны права собственности на природные ресурсы и объекты: междисциплинарный подход: сборник статей участников Международной научно-практической конференции, посвященной памяти члена-корреспондента Академии наук Республики Татарстан доктора юридических наук, профессора, заслуженного юриста Республики Татарстан А.А. Рябова (Казань, 26 - 27 октября 2018 г.) / под ред. З.Ф. Сафина, Е.В. Луневой. М.: Статут, 2019. [↑](#footnote-ref-4)
5. Золотова О.А. К вопросу о понятии и видах зон с особыми условиями использования территорий // Экологическое право. 2020. № 3. С. 9 - 13. [↑](#footnote-ref-5)
6. Золотова О.А. Правовой режим земель охранных зон: автореферат дис. ... кандидата юридических наук. Москва: Место защиты: Ин-т законодательства и сравнит. правоведения при Правительстве РФ, 2013. 26 с. С 13 [↑](#footnote-ref-6)
7. Юридический справочник застройщика, 6-я редакция / Под ред. Д.С. Некрестьянова. – СПб, 2021. – 344 c. [↑](#footnote-ref-7)
8. Зоны с особыми условиями использования территорий (проблемы установления и соблюдения правового режима): научно-практическое пособие / Е.А. Галиновская, Е.С. Болтанова, Г.А. Волков [и др.]; отв. ред. Е.А. Галиновская. Москва: Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации: ИНФРА-М, 2020. 304 с. С. 31 [↑](#footnote-ref-8)
9. Лушина М.А., Жижина А.А. Основные характеристики зон с особыми условиями использования территорий // X Международная студенческая научная конференция «Студенческий научный форум 2018» [Электронный ресурс], 2018. Режим доступа: https://files.scie№ceforum.ru/pdf/2018/3206.pdf/ (дата обращения: 23.02.2023) [↑](#footnote-ref-9)
10. Михайлова Анна Дмитриевна, Шуплецова Анастасия Андреевна Формирование научного определения термина о зонах с особыми условиями использования территорий // Московский экономический журнал. 2020. №6. URL: https://cyberle№i№ka.ru/article/№/formirova№ie-№auch№ogo-opredele№iya-termi№a-o-zo№ah-s-osobymi-usloviyami-ispolzova№iya-territoriy (дата обращения: 16.03.2023). [↑](#footnote-ref-10)
11. Черненков А.А. Понятие зон с особыми условиями использования территории// ГИС ассоциация [Электронный ресурс] // URL: http://www.gisa.ru/88229.html [↑](#footnote-ref-11)
12. Краснова Т.С. Зоны с особыми условиями территорий (охранные зоны): Вебинар [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://lexcourse.ru/schedule/#!/tproduct/160118379-1585812313625 [↑](#footnote-ref-12)
13. Воронцова А.А., Заславская Н.М. Правовой режим зон с особыми условиями использования территории // Экологическое право. 2019. № 2. С. 3-4. Режим доступа: http://www.consultant.ru [↑](#footnote-ref-13)
14. Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ", 2001, № 44, ст. 4147 [↑](#footnote-ref-14)
15. # Об охранных зонах пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети

    [↑](#footnote-ref-15)
16. Постановление Правительства РФ от 31.08.2019 № 1132 // "Собрание законодательства РФ", 09.09.2019, № 36, ст. 5036 [↑](#footnote-ref-16)
17. Федеральный закон от 1 мая 1999 г. № 94-ФЗ "Об охране озера Байкал". [Ст. 2](consultantplus://offline/ref=64E4763FA86DEE81C2DF5B82AD68B88168F2402FFB418BC5749B1247612F855DAB60EF5E9907ABF60E77FEEF561FF961F5BECD36D6E142A5K4c0L) // СЗ РФ. 1999. № 18. Ст. 2220; [Постановление](consultantplus://offline/ref=64E4763FA86DEE81C2DF4599B868B88162F74A2AFF48D6CF7CC21E456620DA58AC71EF5E9F19ABF6137EAABCK1c1L) Правительства Российской Федерации от 6 сентября 2000 г. № 661 "Об экологическом зонировании Байкальской природной территории и информировании населения о границах Байкальской природной территории, ее экологических зон и об особенностях режима экологических зон" // СЗ РФ. 2000. № 37. Ст. 3727. [↑](#footnote-ref-17)
18. Правовая охрана озера Байкал / отв. ред. Ю.И. Шуплецова. М.: Юстицинформ, 2011. [↑](#footnote-ref-18)
19. Об утверждении Положения о зоне охраняемого объекта : Постановление Правительства РФ от 31.08.2019 № 1132 // Собрание законодательства РФ, 09.09.2019, № 36, ст. 5036. [↑](#footnote-ref-19)
20. Водный [кодекс](consultantplus://offline/ref=876C8DB7A7625B1BA24871E7D73D2566CCB73051B9E0A5179DE361060A08D49CBD95EF53E5C4B0F19E0C7A5065R7YBL) Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ // СЗ РФ. 2006. № 23. Ст. 2381. [↑](#footnote-ref-20)
21. [Постановление](consultantplus://offline/ref=876C8DB7A7625B1BA24871E7D73D2566CEBA325BBEE2A5179DE361060A08D49CBD95EF53E5C4B0F19E0C7A5065R7YBL) Правительства Российской Федерации от 6 октября 2008 г. № 743 "Об утверждении Правил установления рыбоохранных зон" // СЗ РФ. 2008. № 41. Ст. 4682. [↑](#footnote-ref-21)
22. Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (ред. от 18.07.2019) // Собр. законодательства РФ. 2002. № 26; [↑](#footnote-ref-22)
23. Степанова Л.И. Новое регулирование статуса зон с особыми условиями использования территорий // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 4. С. 2-3. Режим доступа: http://www.co№sulta№t.ru (дата обращения: 28.03.2023). [↑](#footnote-ref-23)
24. Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации : Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ // Собрание законодательства РФ", 01.07.2002, № 26, ст. 2519. [↑](#footnote-ref-24)
25. Болтанова Е.С. Ограничение прав в связи с установлением зоны с особыми условиями использования // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 5. С. 3. Режим доступа: http://www.co№sulta№t.ru (дата обращения: 28.03.2023). [↑](#footnote-ref-25)
26. Степанова Л.И. Новое регулирование статуса зон с особыми условиями использования территорий // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 4. С. 3. Режим доступа: http://www.co№sulta№t.ru (дата обращения: 28.03.2023). [↑](#footnote-ref-26)
27. Приказ Росреестра от 12 октября 2011 г. № П/389 "О Сборнике классификаторов, используемых Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в автоматизированных системах ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости" // СПС "КонсультантПлюс". [↑](#footnote-ref-27)
28. Золотова О.А. К вопросу о понятии и видах зон с особыми условиями использования территорий // Экологическое право. 2020. № 3. С. 9 - 13. [↑](#footnote-ref-28)
29. Алексеев С.С. Общая теория права: в 2 т. Т. 2. М., 1981. С. 245. [↑](#footnote-ref-29)
30. Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=E4B38866F7AEEB0F5B64D4D77A640C76445D44D897197429E491D340C004077568CA77C218AFF186A044DE61B5G3H3I) от 22 июля 2005 г. № 116-ФЗ "Об особых экономических зонах в Российской Федерации" // СЗ РФ. 2005. № 30 (часть II). Ст. 3127. [↑](#footnote-ref-30)
31. Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=E4B38866F7AEEB0F5B64D4D77A640C76455B45D290177429E491D340C004077568CA77C218AFF186A044DE61B5G3H3I) от 29 декабря 2006 г. № 244-ФЗ "О государственном регулировании деятельности по организации и проведению азартных игр и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" // СЗ РФ. 2007. № 1 (часть I). Ст. 7. [↑](#footnote-ref-31)
32. Доронина Н.Г. [Особые экономические зоны](consultantplus://offline/ref=E4B38866F7AEEB0F5B64C5C771640C7643584CDA9B48232BB5C4DD45C8545D656C8323C707A7EE98A35ADEG6H2I) во внешнеэкономической деятельности // Журнал российского права. 2004. № 6. С. 95 - 105. [↑](#footnote-ref-32)
33. ЗК РФ. [↑](#footnote-ref-33)
34. ГРК РФ. [↑](#footnote-ref-34)
35. Юридический справочник застройщика, 6-я редакция / Под ред. Д.С. Некрестьянова. – СПб, 2021. – 344 c. [↑](#footnote-ref-35)
36. Там же. [↑](#footnote-ref-36)
37. "О государственной регистрации недвижимости : федеральный закон от 13.07.2015 года № 218-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2015, N 29 (часть I), ст. 4344. [↑](#footnote-ref-37)
38. ЗК РФ. [↑](#footnote-ref-38)
39. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 03.08.2018 № 342-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации, 2018, № 32 (Часть II), ст. 5135, [↑](#footnote-ref-39)
40. Там же. [↑](#footnote-ref-40)
41. Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации : Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ // Собрание законодательства РФ", 01.07.2002, № 26, ст. 2519. [↑](#footnote-ref-41)
42. "Обзор судебной практики по спорам, связанным с возведением зданий и сооружений в охранных зонах трубопроводов и в границах минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов : утв. Президиумом Верховного Суда РФ 23.06.2021// "Бюллетень Верховного Суда РФ", № 9, сентябрь, 2021 [↑](#footnote-ref-42)
43. Постановление Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 18.06.2013 № 136/13 по делу № А55-23145/2010 // Решения арбитражных судов [Электронный ресурс]. URL: https://ras.arbitr.ru/ (дата обращения 21.03.2023) [↑](#footnote-ref-43)
44. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы Закрытого акционерного общества “Научно-производ- ственное объединение “Копейское Агентство Техни- ческой Инвентаризации Объектов Недвижимости” на нарушение конституционных прав и свобод положени- ями статей 56 и 57 Земельного кодекса Российской Фе- дерации и Правил возмещения собственникам земель- ных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причи- ненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арен- даторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц [Текст] : Определение Конституционного Суда РФ от 17.06.2013 №o 1039-О // ИПС «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-44)
45. О внесении изменений в Градостроительный ко- декс Российской Федерации и отдельные законодатель- ные акты Российской Федерации в части совершенство- вания осуществления градостроительной деятельности и установления зон с особыми условиями использова- ния территории [Текст] : Заключение Комитета ГД РФ по транспорту и строительству по проекту федерального закона №o 302180-7 // ИПС «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-45)
46. Зиновьева, О. П. О некоторых вопросах возмещения убытков, причиненных установлением, изменением зон с особыми условиями использования территорий [Текст] / О. П. Зиновьева // Вестник Юридического факультета Южного федерального университета. – 2022. – Т. 9, №o 1. – С. 80–86 [↑](#footnote-ref-46)
47. ЗК РФ. [↑](#footnote-ref-47)
48. Юридический справочник застройщика, 6-я редакция / Под ред. Д.С. Некрестьянова. – СПб, 2021. – 344 c. [↑](#footnote-ref-48)
49. ЗК РФ. [↑](#footnote-ref-49)
50. ЗК РФ. [↑](#footnote-ref-50)
51. ЗК РФ. [↑](#footnote-ref-51)
52. Постановление ФАС Московского округа от 16.05.2012 по делу № А41-20317/11 // Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-52)
53. Юридический справочник застройщика, 6-я редакция / Под ред. Д.С. Некрестьянова. – СПб, 2021. – 344 c. [↑](#footnote-ref-53)
54. ЗК РФ. [↑](#footnote-ref-54)
55. Хаустов Д.В. Обзор нового законодательства и судебной практики // Экологическое право. 2022. № 3. С. 44 - 48 [↑](#footnote-ref-55)
56. КонсультантПлюс: Новости для юриста с 7 по 11 февраля 2022 года // СПС КонсультантПлюс. 2022. [↑](#footnote-ref-56)
57. п. 22.1 ст. 26 ФЗ № 342-ФЗ. [↑](#footnote-ref-57)
58. п. 22 ст. 26 ФЗ № 342-ФЗ. [↑](#footnote-ref-58)
59. Зиновьева О.П. О некоторых вопросах возмещения убытков, причиненных установлением, изменением зон с особыми условиями использования территорий // Вестник юридического факультета Южного федерального университета. 2022. №1. URL: https://cyberleninka.ru/article/n/o-nekotoryh-voprosah-vozmescheniya-ubytkov-prichinennyh-ustanovleniem-izmeneniem-zon-s-osobymi-usloviyami-ispolzovaniya-territoriy (дата обращения: 15.03.2023). [↑](#footnote-ref-59)
60. Степанова Л.И. Новое в регулировании статуса зон с особыми условиями использования территорий // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. N 4. С. 97 - 110. [↑](#footnote-ref-60)